NORDVIK

Vogts gate 50A

2 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vogts gate 50A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
42	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker hjørneleilighet med god standard - 5 vinduer i stuen - Peis - God takhøyde - Sentral&attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**201 130,-**
Totalpris	**8 191 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 099,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1902**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Vogts gate 50A!

En lys og lekker 3-roms hjørneleilighet med en luftig romfølelse. Boligen ble omfattende oppgradert i 2013 med blant annet nytt bad, kjøkken og sikringsskap, og holder en god standard. Pipeløp ble rehabilitert i 2024/2025. Leiligheten byr på generøse vindusflater og god takhøyde som slipper inn rikelig med lys.

Leiligheten har en meget sentral og populær beliggenhet midt i hjertet av Torshov. Området byr på alt av butikk- og servicetilbud du måtte ønske.

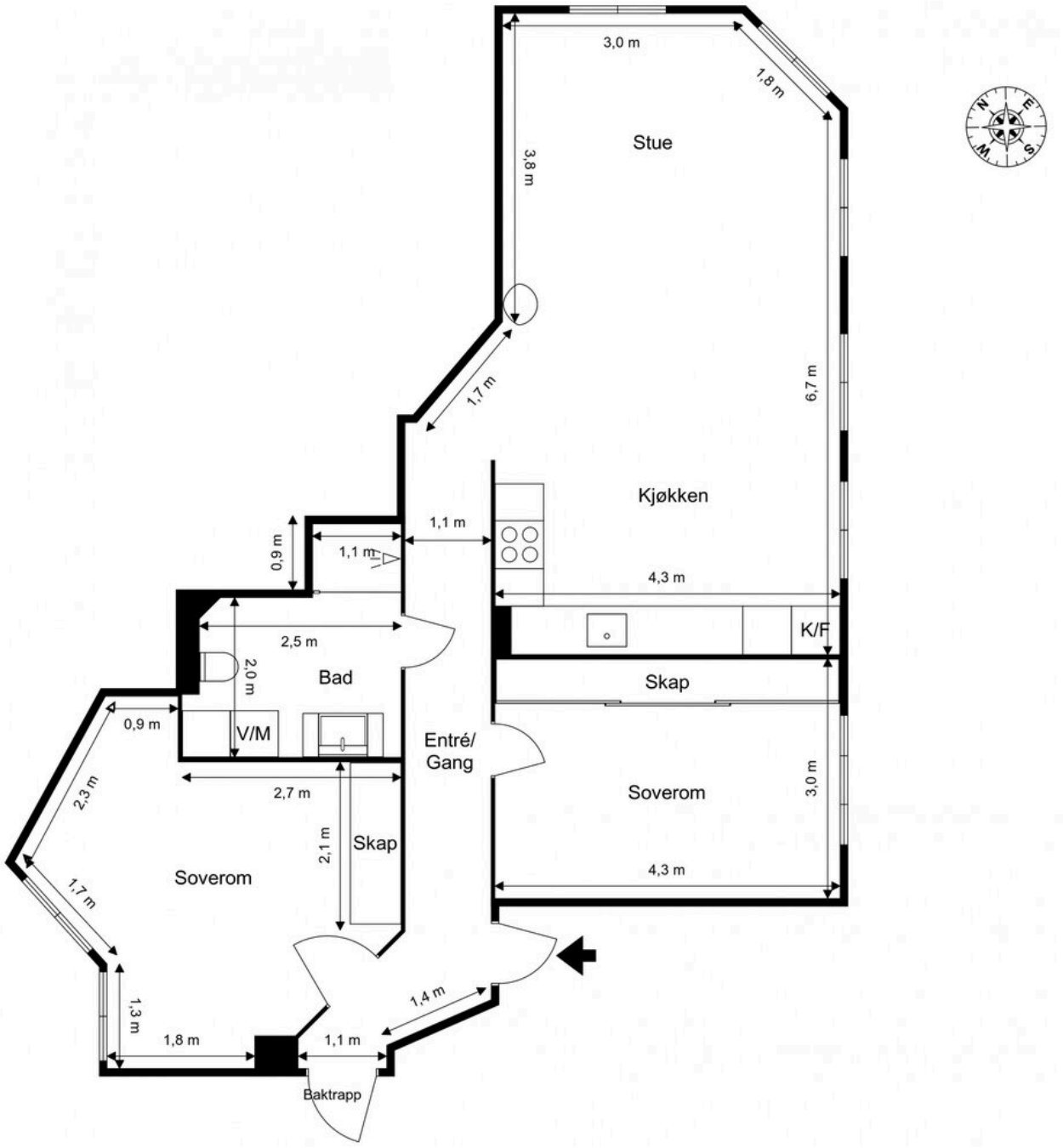
Høydepunkter:

- Flott hjørneleilighet med 5 vinduer i stuen
- Store flotte rom
- Pusset opp i 2013
- Generøs takhøyde på 2,78 meter i stuen
- Moderne peis fra 2025
- Kjellerbod på 4 kvm
- I nærhet til "alt" du trenger i hverdagen
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 87 kvm

Vogts gate 50A, 0477 Oslo
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0199/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vogts gate 50A, 0477 OSLO
Gnr 225, bnr 359, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Pål Johan Strutz
Mia Caroline Dahl

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
214 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 204 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
Total BRA: 83 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entre/gang, to soverom, bad, stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 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:
Innbydende entré og gang med gode løsninger for oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er en flott enstavs eikeparkett som gir et helhetlig og stilrent uttrykk i boligen.

Stue:
Leiligheten byr på en fantastisk hjørnestue med rikelig lys, god romfølelse og en behagelig atmosfære. Hele fem vinduer slipper inn godt med naturlig lys. Stuen har god plass til ulik møblering og kan enkelt innredes med en stor sofaseksjon og salongbord. Den moderne peisen fra 2025 gir både effektiv varme og en lun stemning på kjølige dager. Det er også god plass til spisebord, perfekt for hyggelige måltider med familie og venner.

Kjøkken:
Flott kjøkken fra 2013 med innredning fra IKEA og stilrene, glatte fronter. Heltre benkeplate med 38 mm tykkelse og glassplate på vegg over benk. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn fra 2024, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Hovedsoverom:
Stort og lunt hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og øvrig møblement. Rommet har store vindusflater som vender mot en rolig bakgård.

Soverom 2:
Boligens andre soverom er fleksibelt og har god plass til seng, sovesofa, hjemmekontor eller gjesterom, eventuelt en kombinasjon. Rommet er utstyrt med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Bad:
Pent bad fra 2013 med elektrisk gulvvarme. Innredet med servantskap på 57 cm med glatte skuffefronter og overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Badet er utstyrt med dusjnisje med innfellbare glassdører, veggmontert wc, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Rørfordelingsskap er også plassert i rommet.

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
- Ny stekeovn fra 2024.
- Peis installert i 2025 med oppgradert vegg bak med fliser.
- Bad oppgradert med unik innredning i 2022 av erfaren flislegger (privat).

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Montering av benk og hyller på badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ingen skruer satt inn i gulvet så påvirker ikke membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ihht tidligere eier egenerklæring ble badet pusset opp i 2013 av Kjernbekk AS, Rørmontasje AS og Færder Entrepenør AS.

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: Skorsteinsspesialisten AS. Totalrenovering av pipeløp

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Alt arbeid utenfor leiligheten utført av sameiet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ihht tidligere eiers egenerklæring ble det installert nytt sikringsskap, jordfeilautomatsikring og skjult elanlegg. Antatt enten i 2010 i regi av sameiet eller 2013 ifm oppussing av leiligheten.

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.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft gjennomført før vi flyttet inn i sameiet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Vedlikehold av fasaden i 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Knapp for nedtrekk på servant har ved noen anledninger blitt presset inn. Enkelt satt tilbake på plass ved å ta av dekselet rundt.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Nylig installert peis uten problemer med trekk eller lignende.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Det er en sprekk i et vinduet på det ene soverommet. Fasaden har blitt renovert i 2022 via sameiet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Fasade utbedret i 2022. Gulvet på soverommet gir litt etter på et punkt.

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.
- Ja.
- Beskriv: Tetting av hull og fjerning av rotter i kjeller med boder gjennomført 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjennomført ifm salg av Komplett Taksering AS.

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? Målt opp ifm salg av leiligheten av Komplett Taksering AS.

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?
- Ja.
- Beskriv: Næringseiendom i Vogtsgate 48 søkte om omregulering til bolig men det skal forbli næringseiendom.

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.
- Eventuell kommentar: Det oppleves noen ganger vibrasjon fra passerende busser.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Planlagt installasjon av sentralt brannvarslingsanlegg. Arbeidet planlagt ferdigstilt innen oktober 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Anlegget er oppgradert i 2013 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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:

- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et saltak og er tekket takstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.
- Entrédør/baktrapp har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Det blir påvist sprekk i vindusglass på soverom.
- Delaminering av enkelte vindusglass.
- Avflassing av utvendig listverk.
- Oppsprukket tettelister til vindu i soverom 1.

- Enkelte vindu/innerdør til bad tar i karm og har behov for justering.
- Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu i soverom 1.

Kjøkken (Overflater og innredning):
- Fuktsvelling/hevelse i benkeplater og eneklte fronter.
- Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

Kjøkken (Avtrekk):
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør:
- Det er redusert avrenning fra kjøkkenvask.

Vannledninger:
- Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.
- Fordelerskap er ikke tettet tilstrekkelig da vann kan oppstå i tilstøtende konstruksjon når en vannlekkasje oppstår.
- Manglende tettenippler rundt vannledninger i kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk:
- Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad (Overflate):
- Dør er plassert i våtsone for dusj.
- Fuktsvelling på listverk
- Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Våtrom: Bad (Sanitærutstyr):
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad (Ventilasjon):
- Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 099,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 3 600,45
TV/Bredbånd 499,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, drift og

vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 871 663,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 486 653,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vogts gate 50, orgnr. 898082822

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

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Det er vedtatt installasjon av brannalarm, nødlys og branntetting i sameiet:
Arbeidet igangsettes nå, med mål om ferdigstillelse før sommeren. Brann- og redningsetaten har satt en frist til oktober 2026 for utbedring av avvikene. Tiltakene omfatter ikke bare installasjon av brannalarmanlegg, men også etablering av nødlys samt nødvendig branntetting.

Kostnadene vil bli fordelt som ekstra innbetalinger per enhet. For seksjon 4 er estimert totalkostnad ca. 58 000 NOK. Dette er et foreløpig anslag før oppstart, og det knytter seg usikkerhet til prosjektet, blant annet fordi leverandør ikke har gjennomført befaring i samtlige leiligheter.

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

I følge e-post fra styreleder (30.05.2026) er følgende vedlikehold gjort i gården de siste årene:
2022: Fasaderehabilitering.
2022/2023: Bytting av viftemotorer for felles ventilajson.
2024/2025: Rehabilitering av pipeløp

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen lån registret på selskapet.

Det er ingen lån registrert på seksjonen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 700,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 30 922,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 49 603,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiets beboere deltar på sameiets dugnader om våren og høsten. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnaden, men senest to uker etter disse. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

Dyrehold
Dyrehold i seksjonene må forhåndsgodkjentes av styret. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene.

Sameiets forsikring
Protector AS
Polisenr. 1494558

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 557 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral og populær beliggenhet midt i hjertet av Torshov. Området byr på alt av butikk- og servicetilbud du måtte ønske. Frokost eller morgenkaffen kan inntas på Backstube som ligger i samme bygg, eller Kaffebrenneriet - som tilbyr bredt utvalg av ferske bakevarer og utsøkt kaffe.

En kort spasertur til Rema1000 som ligger nedenfor Torshov Torg. Populæret Vertshuset Grisen byr på øl-, spise- og uteservering. Villa Paradiso på Lilleborg ligger noen få minutter unna i vakre omgivelser ved Akerselva. Nærområde byr på flere forskjellige matbutikker, anerkjente slakter Strøm Larsen, kaféer, restauranter, barnehager og skoler.

Like ved ligger Torshovparken som tilbyr flotte grøntarealer som aktivt benyttes til ulike fritidsaktiviteter hele året av beboere i området. Parken ligger på en naturlig høyde og gir utsikt mot byen og fjorden fra toppunktet. Torshovparken har også en aktivitetspark for store og små, med bl.a. sandvolleyballbaner, minigolf og mulighet for andre ballspill, samt isbane om vinteren. Med fem minutters gange kommer du til Torshovsdalen, her er det store plener som er tenkt til aking og skilek (kommunen preparerer langrennsløyper om vinteren).

For de turglade er det kort vei til turstier og rekreasjonsmuligheter langs Akerselven som renner rett ved leiligheten. Akerselven strekker seg mer en 8 km fra Maridalsvannet og videre ned gjennom Nydalen og til slutt ut i Bjørvika. Langs elva finner du også minner med spennende industrihistorie, her kan du kombinere markatur med bytur.

Det tar kun et par minutter med trikk eller 10 minutters gange ned til Grünerløkka som er kjent for sitt kafé- og uteliv, shopping og kulturtilbud. Her finner man noen av de mest spennende restaurantene og barene Oslo har å tilby som for eksempel Trancher, Parkteateret, Delicatessen, Villa Paradiso, SüdØst, Bar Boca m.m. Grünerløkka har også flere anerkjente parker som Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes Plass.

God offentlig kommunikasjon finner du rett ved - på dagtid går trikken fra Torshov til bl.a. Grünerløkka, Majorstuen, Kjelsås og sentrum (trikk nr. 12, 15 og 18). Like ved ligger det også busstopp der 20-bussen stopper. T-bane på Storo/Nydalen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1905. 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
- Innervegger er revet ned og endret plassering.
- Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var.
- Bad er etablert i ettertid.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Vogts gate 48 A - bruksendring fra næring til bolig i lokale i 1. etasje - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 202521431

Bentsebrugata 5 - utskifting av soilrør mellom 2. og 3. etasje
Saksnummer: 202512408

Trøndergata 1 - 9 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202601105

Vogts gate 49 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202511624
Tiltaket omfatter innlemming av loftsareal i underliggende leilighet, bruksendring og fasadeendring i Vogts gate 49 på Torshov, i bydel Sagene.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/359/4:
29.03.1939 - Dokumentnr: 402667 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:359 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2026 - Dokumentnr: 424157 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.02.2012 - Dokumentnr: 163198 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1050/1355
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/1355

27.02.2012 - Dokumentnr: 163198 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1348

07.08.2012 - Dokumentnr: 638507 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1303

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar pr. stk, men max faktura 5. stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 800,- 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 2. mai 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vogts gate 50A

Nabolaget Torshov - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

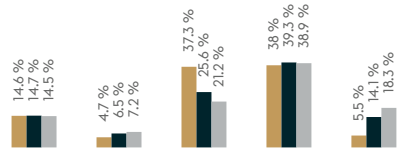
Offentlig transport

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

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 68 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 99 barn	6 min 0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 41 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshov	2 356	1 294
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

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

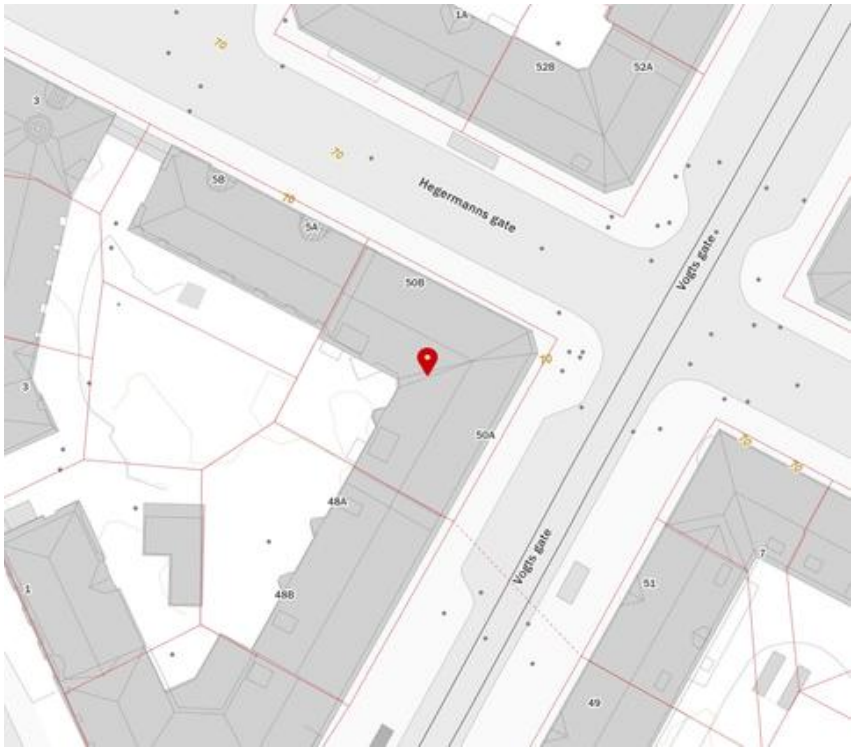
«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

Vogts gate 50A
0477 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1905
BRA:	87 m^2
BRA-i:	83 m^2
Rapportdato:	14.4.2026 (Gyldig til 14.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	10	0	0

Supertakst

GNR: 225 BNR: 359 SNR: 4

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Vogts gate 50A
0477 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41892

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater, sprekt/delaminsert glass, oppsprukket tettelister, dør/vindu tar i karm, ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu i soverom 1.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate ikke påvist bruk av automatisk vannstopper.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet redusert avrenning fra kjøkkenvask.
Vannledninger	TG2 gis grunnet feil på stoppekran, fordelerskap er ikke tilstrekkelig tett ved lekkasje, tettenippler rundt vannledninger i kjøkkenbenk.
Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk	TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater på bad/listverk, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
Innervegger er revet ned og endret plassering.
Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var.
Bad er etablert i ettertid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2026

Rapportdato
14.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Pål Johan Strutz, Mia Caroline Dahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vogts gate 50A, 0477 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	225	Bruksnr:	359	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: **1905** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller. Leiligheten er oppgradert med nye overflater, bad og kjøkken er i 2013. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,81m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,65m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.
Entrédør/baktrapp har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2026	Montert ny vedovn i 2026 av Peisbutikken AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**83**	**83** Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Kjellerbod	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**87**	**83**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Bod er fremvist av eier.
Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør/baktrapp har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1992. Innerdører med ukjent alder. Vinduer i soverom 1 med ukjent alder da det ikke er synlig stempel i vinduskarm.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det blir påvist sprekk i vindusglass på soverom. Delaminering av enkelte vindusglass. Avflassing av utvendig listverk. Oppsprukket tettelister til vindu i soverom 1. Enkelte vindu/innerdør til bad tar i karm og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu i soverom 1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger anbefales. Vinduer med punkterte eller sprukne glass samt delaminert glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene. Justeringer/smøring anbefales. Beslag/tetting rundt vindu mot mur bør utføres for å forhindre fukt. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres små glipper mellom gulvlist og gulv.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Fuktsvelling/hevelse i benkeplater og eneklte fronter.
Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2013 og type IKEA (opplyst fra tidligere salgsprospekt.
Det er montert komfyrvakt.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Frittstående vinskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning ved følgende:
Innervegger er revet ned og endret plassering.
Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert der hvor det gamle kjøkkenet var.
Bad er etablert i ettertid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,81m
Entre/gang: 2,66m
Bad: 2,65m
Stue: 2,78m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre/gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2026.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avløpsrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av bygget i 2010/11 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Det er redusert avrenning fra kjøkkenvask.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avløpsrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av bygget i 2010/11 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales, pga sen avrenning.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Vannrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av bygget i 2010/11 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt.
Fordelerskap er ikke tettet tilstrekkelig da vann kan oppstå i tilstøtende konstruksjon når en vannlekkasje oppstår.
Manglende tettenippler rundt vannledninger i kjøkkenbenk.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Vannrør i eksisterende bygg er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av bygget i 2010/11 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte rørlegger for å utbedre stoppekran, tette fordelerskap og montere tettenippler rundt vannledninger i kjøkkenbenk.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal (baktrapp).

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Anlegget er oppgradert i 2013 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Avvik registret: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).	

6.8 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.

Størrelse
Ca 120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.10 Våtrom: Bad



Hjelpesluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 30x30 og 2,5x2,5 i dusjsone. Flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2013 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Hovedsluk i bad.

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Dør er plassert i våtsone for dusj.
Fuktsvelling på listverk
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Listverk bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 57cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24.2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

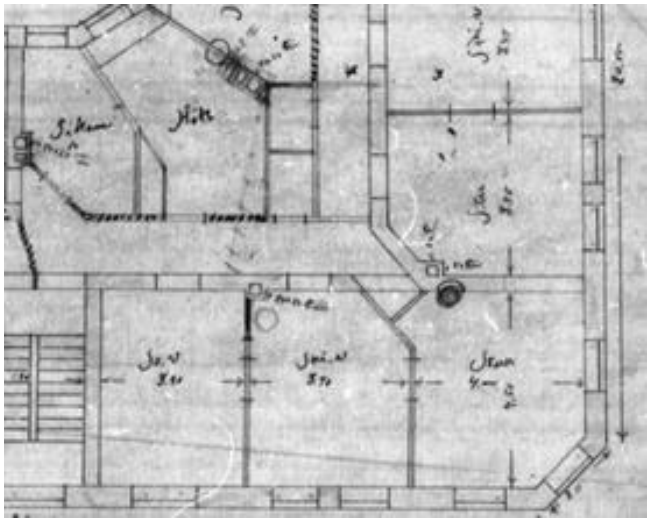
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mia Caroline Dahl	9578-5999-4-1988499	2026-04-29 20:54:14
Pål Johan Strutz	9578-5999-4-1235985	2026-04-29 20:33:19

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0199/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vogts gate 50A, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Pål Johan Strutz, Mia Caroline Dahl

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1494558
Forsikret i: Protector As

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montering av benk og hyller på badet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skruer satt inn i gulvet så påvirker ikke membran.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ihht tidligere eier egenerklæring ble badet pusset opp i 2013 av Kjernbekk AS, Rørmontasje AS og Færder Entrepenør AS

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: Skorsteinsspesialisten AS. Totalrenovering av pipeløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt arbeid utenfor leiligheten utført av sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ihht tidligere eiers egenerklæring ble det installert nytt sikringsskap, jordfeilautomatsikring og skjult el-anlegg. Antatt enten i 2010 i regi av sameiet eller 2013 ifm oppussing av leiligheten

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft gjennomført før vi flyttet inn i sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vedlikehold av fasaden i 2022

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Knapp for nedtrekk på servant har ved noen anledninger blitt presset inn. Enkelt satt tilbake på plass ved å ta av dekselet rundt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nylig installert peis uten problemer med trekk eller lignende.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i et vinduet på det ene soverommet. Fasaden har blitt renovert i 2022 via sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fasade utbedret i 2022. Gulvet på soverommet gir litt etter på et punkt.

---

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.

Ja

Beskriv: Tetting av hull og fjerning av rotter i kjeller med boder gjennomført 2026.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjennomført ifm salg av Komplett Taksering AS

---

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? Målt opp ifm salg av leiligheten av Komplett Taksering AS

---

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?

Ja

Beskriv: Næringseiendom i Vogtsgate 48 søkte om omregulering til bolig men det skal forbli næringseiendom.

---

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

Eventuell kommentar: Det oppleves noen ganger vibrasjon fra passerende busser

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Planlagt installasjon av sentralt brannvarslingsanlegg. Arbeidet planlagt ferdigstilt innen oktober 2026.

---

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: 5-0199/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pål Johan Strutz	**2026-04-29**	**Mia Caroline Dahl**	**2026-04-29**

Identifikasjon

Pål Johan Strutz

Identifikasjon

Mia Caroline Dahl

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vogts gate 50 A
Postnr	0477
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	359
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	80558848
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1251166
Dato	19.04.2021



Innmeldt av	Martine Undeli Bekkelund

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VOGTS GATE 50

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 14 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

1.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOGTS GATE 50

Vedtatt på årsmøtet 21.04.2026.

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

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

Reglene gjelder i tillegg til sameiets vedtekter.

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

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

Næringsseksjoner plikter å:

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

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

2. STØY OG RO
Beboere plikter å vise hensyn til øvrige beboere.

Det skal være ro i sameiet:
- Hverdager: kl. 22.00-07.00
- Lørdager, søndager og helligdager: kl. 23.00-08.00

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

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

Støyende arbeider (oppussing mv.) skal begrenses til:

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

Naboer skal varsles i forkant av støyende arbeider.

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

Ved rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart, og rørlegger kontaktes.

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

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

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

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

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

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

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skade

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

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

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

hensynsfull måte. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander eller

sigarettsneiper fra balkonger.

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

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveier.

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

6. DYREHOLD
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret.

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

fjernes umiddelbart. Det er båndtvang på sameiets område.

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

Papp og emballasje skal brettes sammen før kasting.

Avfall skal ikke oppbevares på balkonger eller i fellesarealer.

Næringsvirksomhet skal benytte egne avfallsordninger og ikke beboernes beholdere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å oppbevare:

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

Det skal benyttes plastkasser eller tilsvarende lukkede beholdere.

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

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

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

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0199/26 . Vår ref.: 1625-1-04 Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vogts Gate 50
Organisasjonsnr:	898082822
Seksjonseier:	Dahl, Mia Caroline
Medeier:	Strutz, Pål Johan
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Vogts Gate 50 A, 0477 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	225
Bnr.	359

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld:: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Sameiet består av 16 seksjoner hvorav 2 er næringsseksjoner.
- Parkering: Gateparkering
- TV/bredbånd: Kollektiv avtale med TELIA
- Drift/vedlikehold: Årsmøte har vedtatt piperehabilitering til kr 536 700 som skal betales med kapitalinnkalling på kr 33 544 fra den enkelte seksjonseier. Kapitalinnkallingen ble sendt ut februar 2022.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 099,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 600,45	
TV/Bredbånd	499,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	52,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 700,-
Gjeld:	0,-

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1625
SAMEIET VOGTS GATE 50

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOGTS GATE 50

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOGTS GATE 50

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rebecka Linnéa Henrysson er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Henrik Sjuve og Mathilde Sigbjørnsdatter Degland er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Valg av leverandør for brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Branntek er valgt som leverandør.

Sak 7

Endring i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker at de foreslåtte endringene i husordensreglene godkjennes.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensregler godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mathilde Degland

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

- Kjell Handeland

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Rebecka Linnéa Henrysson Kjell Sigmund Handeland Monika Kjendalen

Henrik Sjuve

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 5

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

NOTE 6

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

NOTE 7

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

NOTE 8

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

Årsrapport 2025 & 2026

Styret

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

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
225 359

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2025

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

Brannsikring (2025)

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

Ekstra tiltak mot gnagere i kjeller (2025)

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

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

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

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

Øvrige tiltak og forbedringer (2025)

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

Bytte av låssystem (forberedelser i 2025)

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

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

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

Fremtidige planer

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

Planer fremover:

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

Økonomisk oversikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidige planer – Økonomisk fokus

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOGTS GATE 50

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

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

Reglene gjelder i tillegg til sameiets vedtekter.

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

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

Næringsseksjoner plikter å:

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

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

2. STØY OG RO
Beboere plikter å vise hensyn til øvrige beboere.

Det skal være ro i sameiet:
- Hverdager: kl. 22.00-07.00
- Lørdager, søndager og helligdager: kl. 23.00-08.00

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

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

Støyende arbeider (oppussing mv.) skal begrenses til:

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

Naboer skal varsles i forkant av støyende arbeider.

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

Ved rørbrudd skal stoppekran stenges umiddelbart, og rørlegger kontaktes.

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

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

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

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

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

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

Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skade

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

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

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

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

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

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveier.

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

6. DYREHOLD
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret.

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

Det er båndtvang på sameiets område.

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

Papp og emballasje skal brettes sammen før kasting.

Avfall skal ikke oppbevares på balkonger eller i fellesarealer.

Næringsvirksomhet skal benytte egne avfallsordninger og ikke beboernes beholdere.

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

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

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

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

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

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

Styret skal varsles ved endring av leietakere.

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

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

Det er ikke tillatt å oppbevare:

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

Det skal benyttes plastkasser eller tilsvarende lukkede beholdere.

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VOGTS GATE 50

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rebecka Linnéa Henrysson er valgt.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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

6. Valg av leverandør for brannsikring

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Branntek er valgt som leverandør.

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

7. Endring i husordensregler

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

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

Forslag til vedtak:
Endringer i husordensregler godkjennes.

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

8. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathilde Degland

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

Følgende stilte til valg:
Mathilde Degland

Styremedlem (Vara) (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Handeland

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

Følgende stilte til valg:
Kjell Handeland

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Løvstad AS
Odins gate 23
0266 OSLO

Dato: 20.01.2012

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

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

FERDIGATTEST - VOGTS GATE 50

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.01.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord 02 180
Kundesenteret 23 49 10 00
Telefaks 23 49 10 01
E-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovslebsgate 19[3] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning bad i del
av kjökken i 4.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Vogts gate 50		73/3469

Byggherre

Finn Christensen
Vogts gate 50

OSLO 4

Ansvarshavende

Tømrerm. Peder Varhaugvik
Oppsalstubben 2 A

OSLO 6

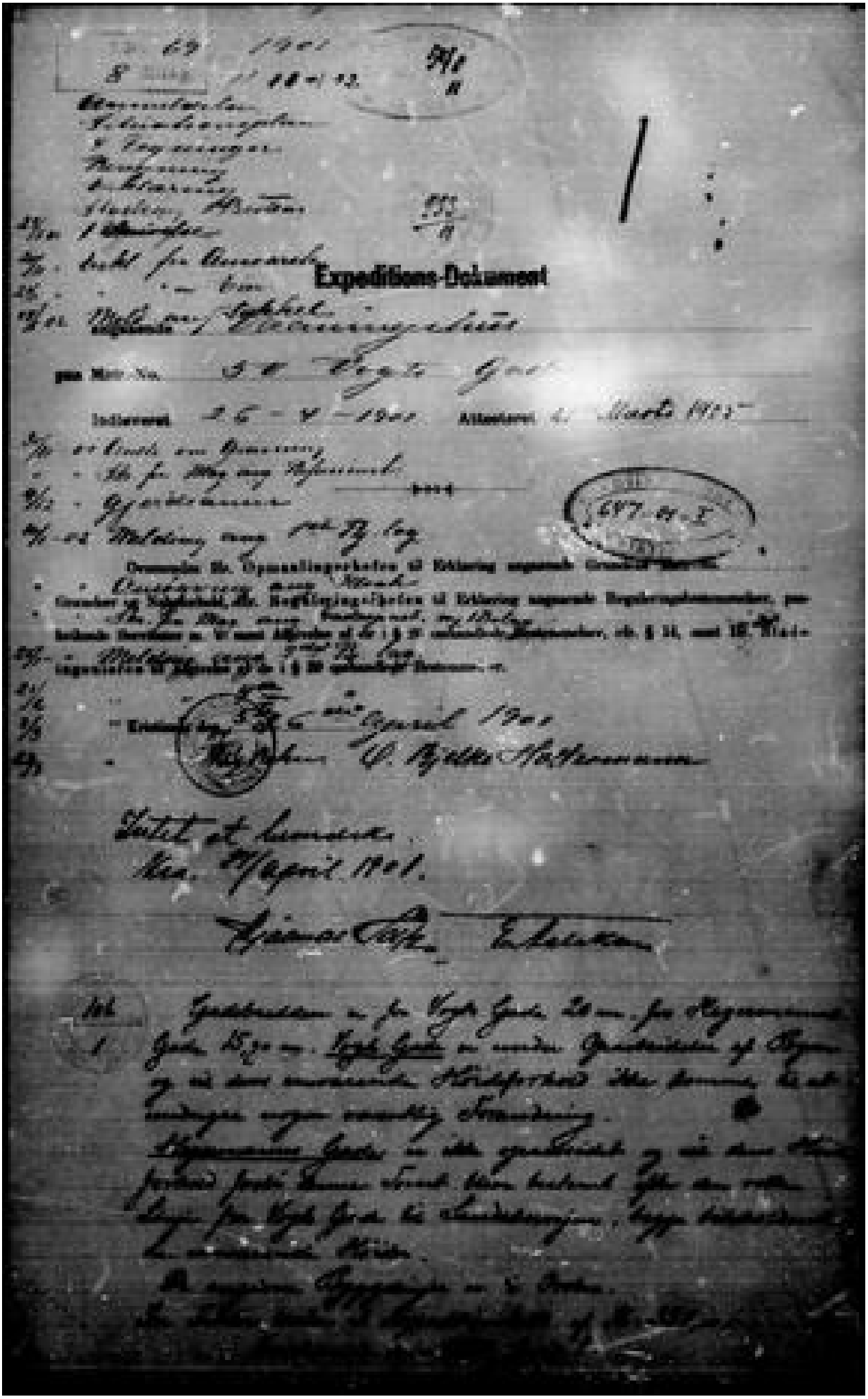
GT/AG
Dato
3.mai 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. E-14. ANSVORD


Expeditions-Dokument

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

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

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

Ferdigattest – Vogts gate 50

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202460219			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/10

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Studio Arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Dato: 20.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109324-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tanja Charlotte Båst Mork | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 50 A-B	Eiendom:	225/359/0/0
Tiltakshaver:	Vogts gate 50 AS c/o Sando AS	Adresse:	Bjørndalsveien 87, 1476 RASTA
Søker:	Studio Arkitekter AS	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - VOGTS GATE 50 A-B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.08.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2012 av:

Tanja Charlotte Båst Mork - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Vogts gate 50 AS c/o Sando AS, Bjørndalsveien 87, 1476 RASTA

Vedlegg:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Orientering om klageadgang

Anmeldelse
1. Fegr.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 1807 1934 OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument V

angående Innred. for vannklosetter

på matr.nr. 50. Vogts gate

Innlevert 10. oktober 1934 Attestert 22/5 - 1935

Oslo helseråd til uttalelse.
V
9/10-34
A. Skilland

SB/VW.

Ad: 50 Vogtsgate, jnr. 1082/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Slissene i murene må tettes igjen. Det må innredes W.C. for hver annen butikk i 1.etasje. Forøvrig må vedlagte regler for innredning av W.C. rum følges.

Oslo helseråd den 17. oktober 1934.

Efter bemyndigelse

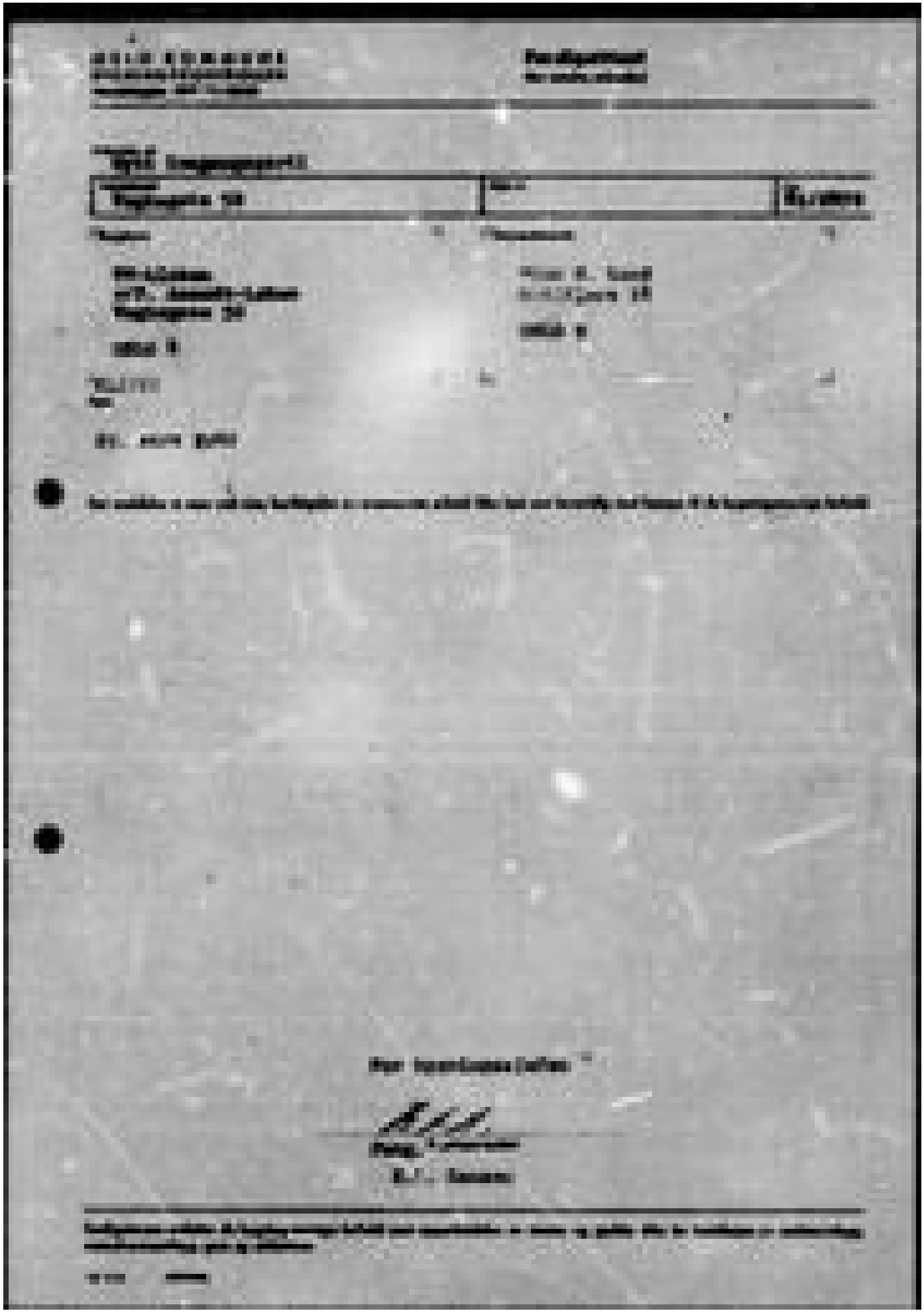
Axel Strøm

B, V
18 OKT. 1934

R. d. til innstilling.
19/10-34
A. Skilland

Bygningsråd

V



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - VOGTS GATE 50

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggesaker
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.11.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[II] * 41 72 00

Melding om gjenstående arbeider.

Innredning av dusjbad

Arbeidssted	Mnr nr.	Lnr.
Vogtsgt.	Vogtsgt.	59/1294/MV.

Byggherre

Dr. Einar Boug,
Vogtsgt. 50,
Oslo.

Ansvarshavende

Murmester Oddvar J.Löding,
Roald Amundsens gt.2,
Oslo.

Dato

14 .mars 1959.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen snarest.

Badet mangler friskluftstilførsel.

Forøvrig ikke noe å bemerke.

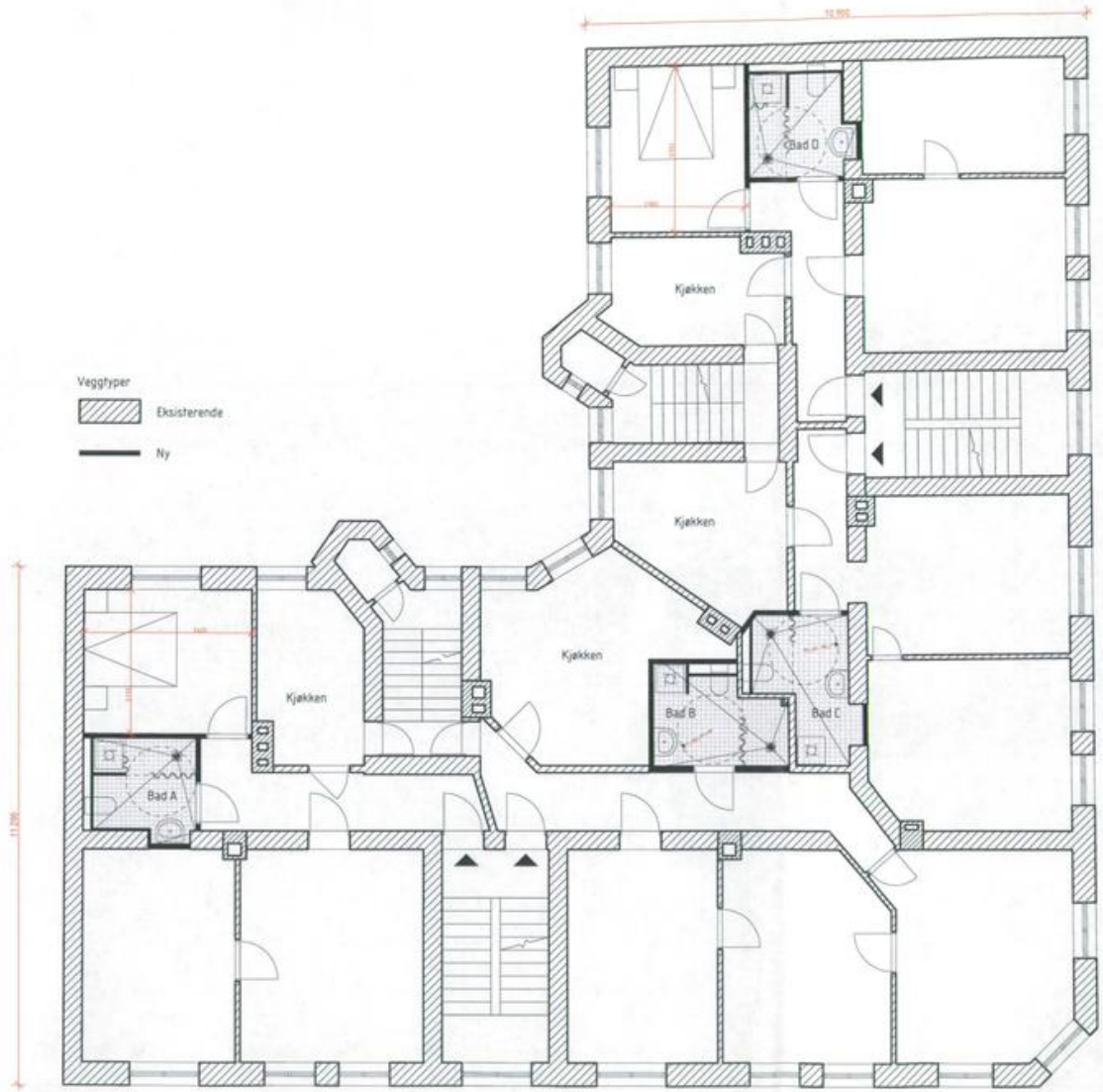
Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når ovennevnte mangler er rettet.

E. Halvorsen
E.Halvorsen
Distriktsingeniör

Kurt Regbo
K.Regbo
Bygningsinspektör

Piper, varmegjenvinningsanlegg og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet.

E2



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

A-2- 1.03

Tiltak:
Etablering av bad

Adresse:
Vogts gate 50 A og B
0658 Oslo

Gnr/Bnr:
225/359

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

Ansvarlig Søker:
LØVSTAD AS
Odinsgate 23
0266 Oslo

Prosjekterende:
A-TRACT AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Fag:
ARKITEKTUR
BYGNINGSFYSIKK

Prosjekt Nr.:
1104

Prosjektstatus:
SØKNAD

Kategori:
NY SITUASJON

Tegnet:
HN

Kontrollert:
HN

Godkjent:
JSS

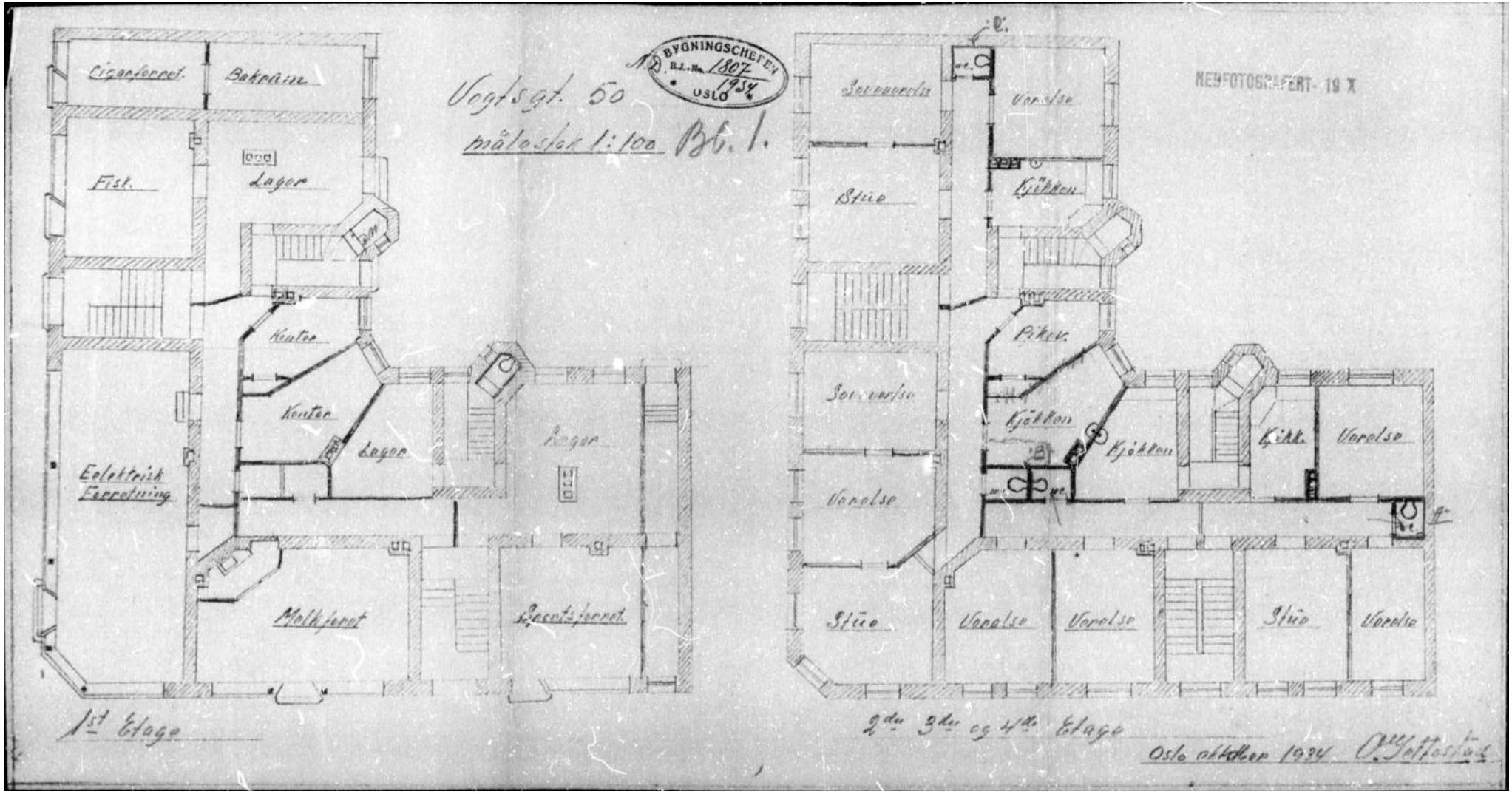
Tegning:
Plantegninger

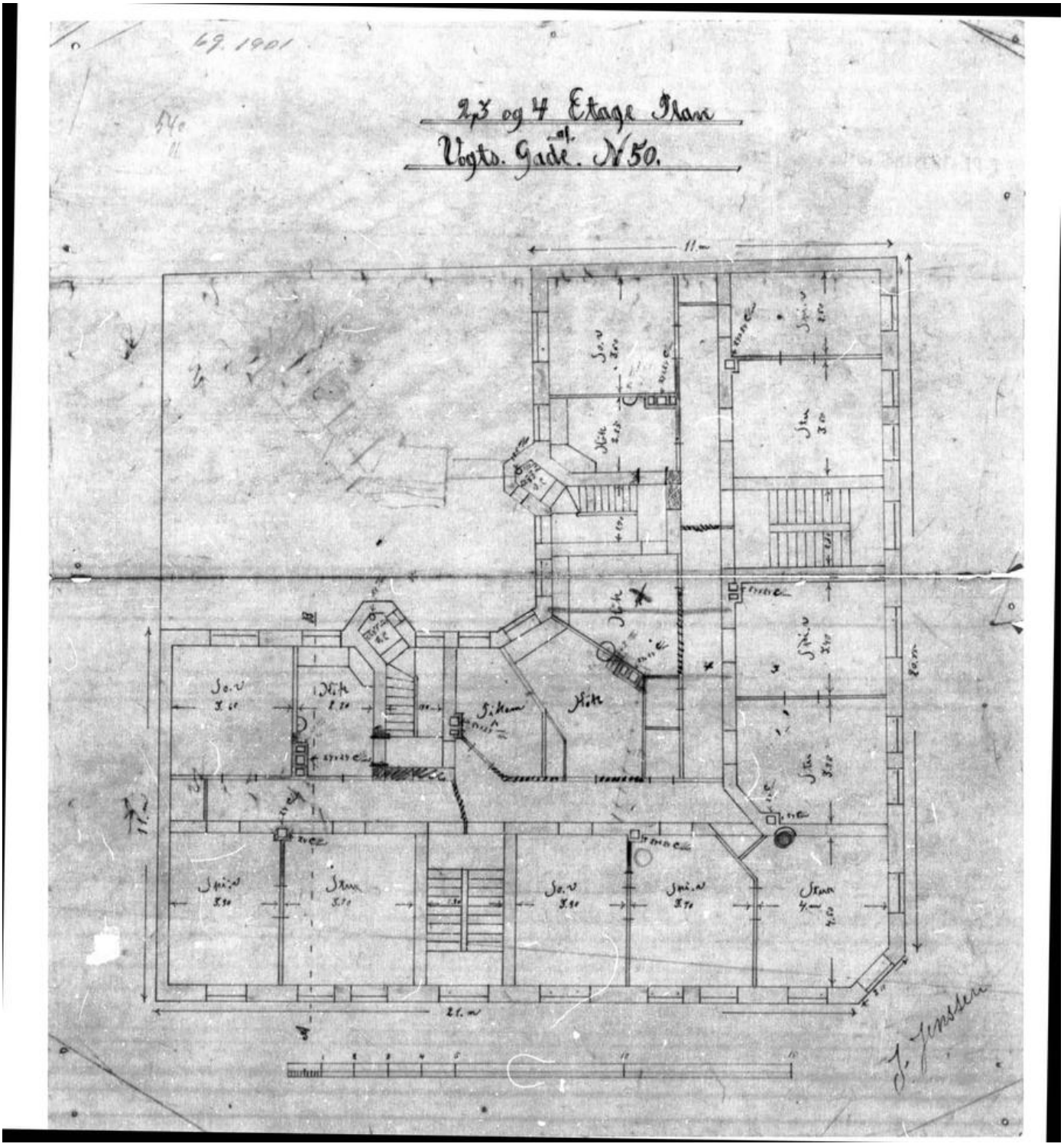
Innhold:
2.-4. ETASJE

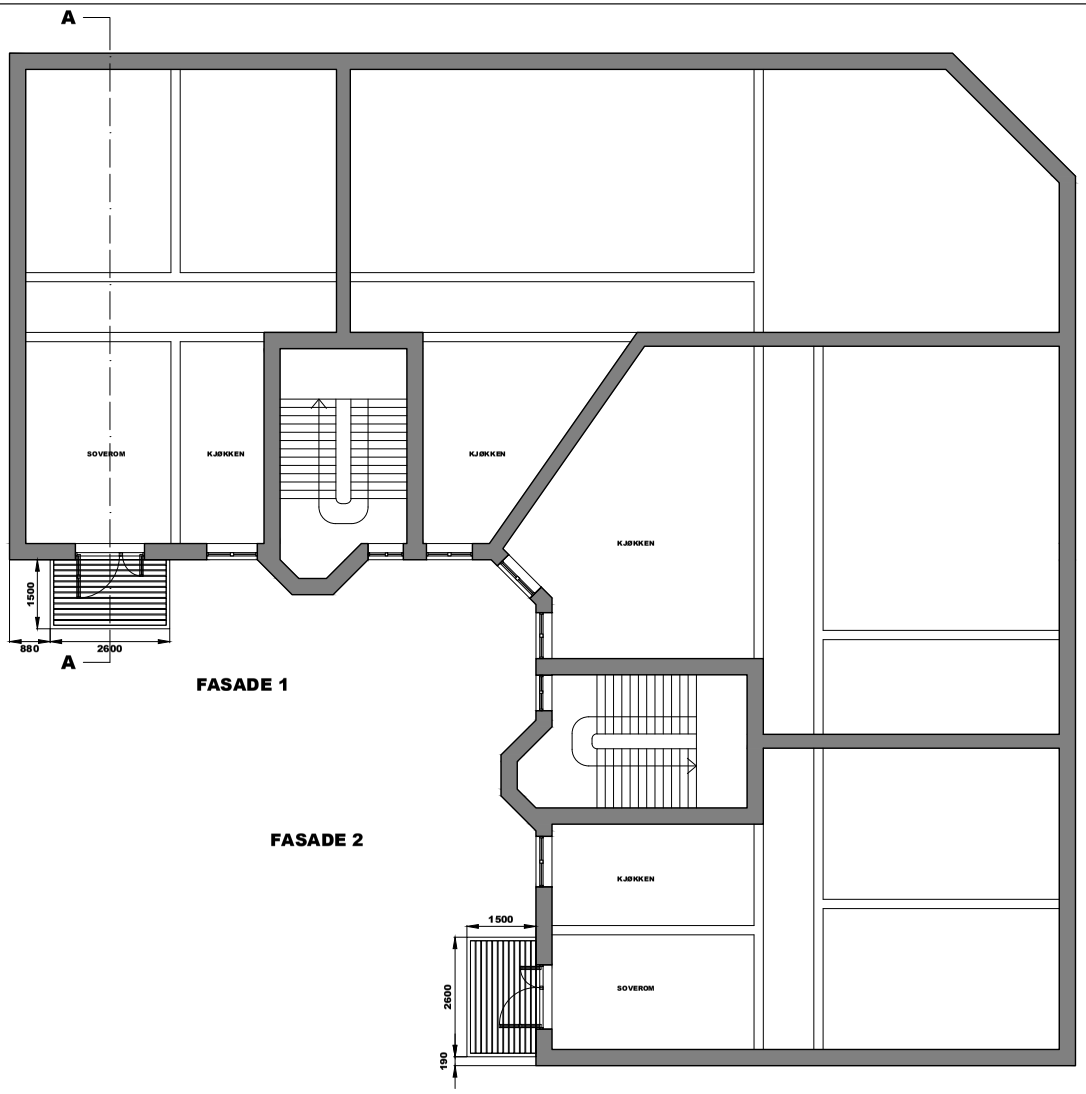
Målestokk:
1:100

Tegnings Nr.:
A-2- 1.03

Opprettet	Utskrift
05.09.11	14.09.11


Vogts gt. 50
målestok 1:100
Bl. 1.
BYGNINGSCHEFEN
B.I.-No. 1807
1934
OSLO
MEKFOTOGRAFERT 19 X
Cigarlageret
Bakerim
Fist.
Lager
Kontor
Kontor
Lager
Lager
Elektrisk Forretning
Melkelageret
Ekspedisjonslageret
1st Etage
Soverværelse
Værelse
Stue
Kjøkken
Pikev.
Soverelse
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
Værelse
Værelse
Stue
Værelse
Værelse
Stue
Værelse
2den 3die og 4de Etage
Oslo oktober 1934 O. Gotfredsen


49. 1901
2, 3 og 4 Etage Plan
Vogts. Gade. N 50.



B	REVIDERING AV BALKONGER	30.08.2015	ALF
A	"Fransk" balkong etter flyttet fra hjørnet	17.01.12	
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	VOGTS GATE 50				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 2-4 ETG.				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
08.09.2011	KR	B-team FG	1:100	B	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1119-01					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

Balkongteam as
Nedre Kalbakkvei veien 43B
0663 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 10 70
+47 22 25 10 74
NO 979048863 MVA
Bankgiro 50050EF000
www.balkongteam.no
Espen Fredrik Ernstberg

V010607

Vogts gate mellom Torshovgata og Helgermanns gate. Mindre vesentlig reguleringsendring for å utvide fortauene og etablere nye trikkeholdeplasser.

V010607 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200603735
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3537, 200603735

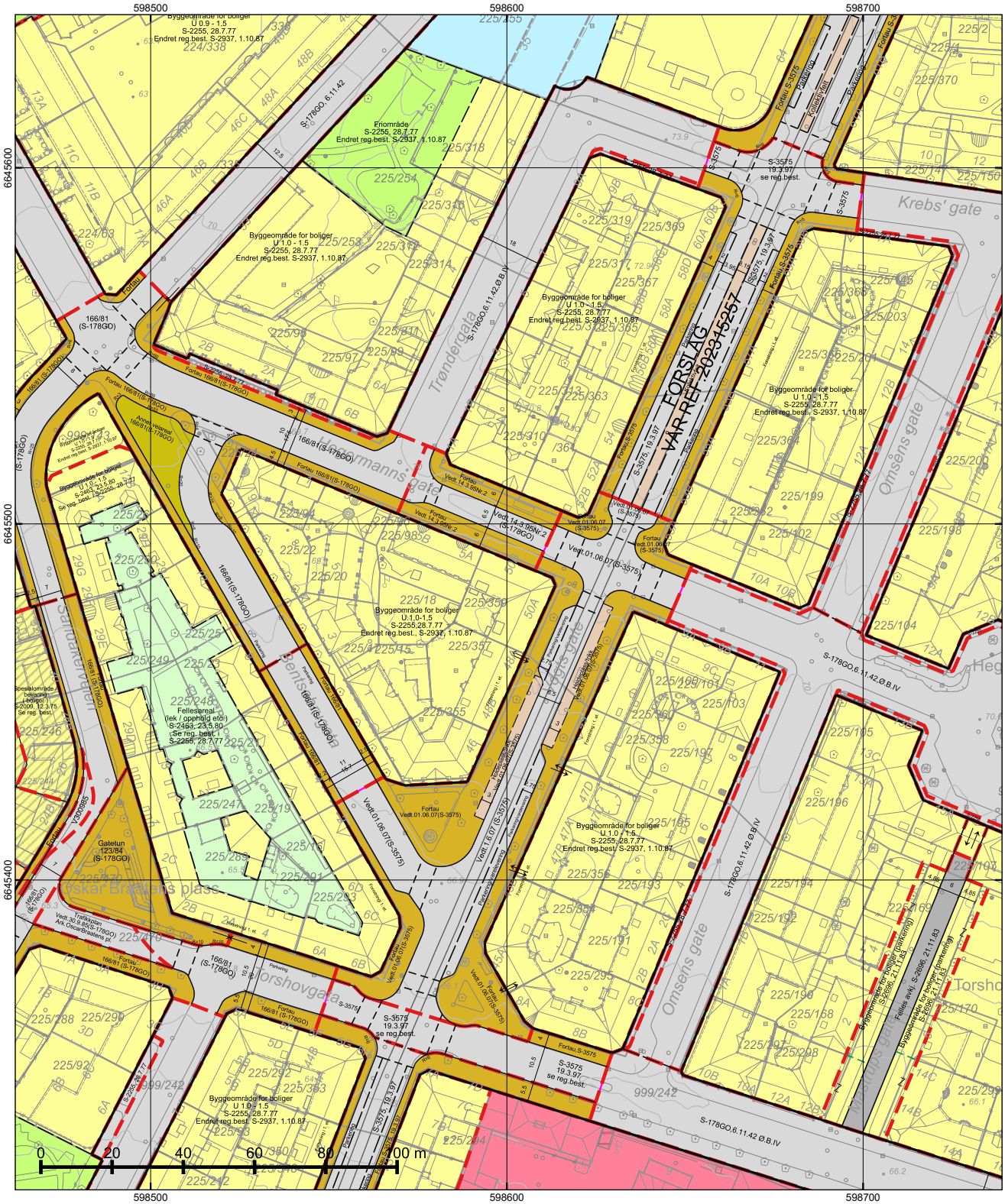
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

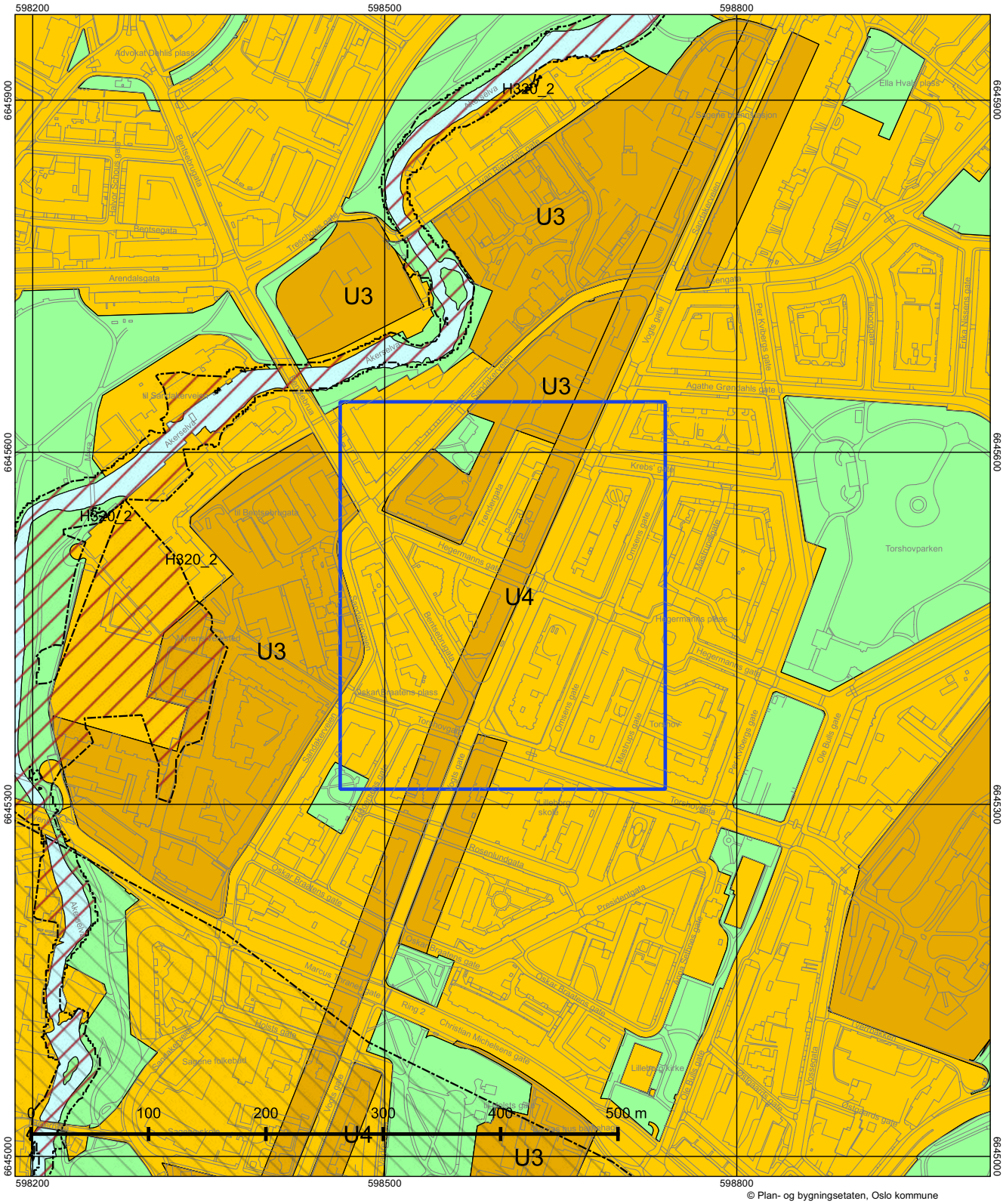
PlottID/Best.nr: 155884/ 86530322
Deres ref.:
Adresse: Vogts gate 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/359

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155884/86530322
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V140395N2

Plan- og bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for del av Hegermanns gate.

V140395N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.03.1995
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199550383
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Ikke endring av S-2255, som det står i vedtaket.
Knytning(er) mot andre planer: S-178GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

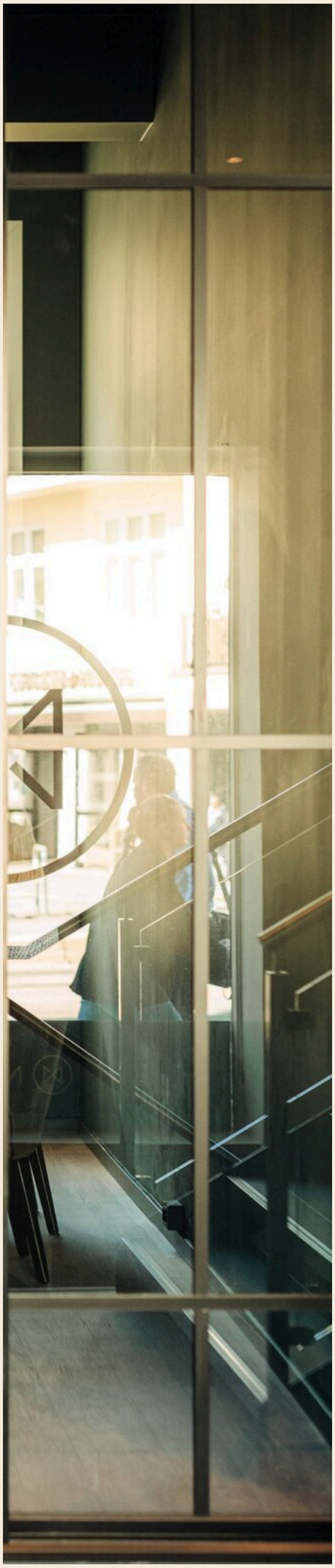
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0199/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vogts gate 50A 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 359, snr 4 (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)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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