

Vogts gate 31A



Velkommen til

Vogts gate 31A



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Torshov

Lys, sjarmerende og klassisk 3-roms med balkong - Stukkatur og rosetter - Generøs takhøyde - Peis - Soverom mot bakgård

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	226 066,-
Omkostninger	169 500,-
Totalpris	6 895 566,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 417,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lys og meget sjarmerende 3-roms selveierleilighet beliggende i attraktive og sentrumsnære omgivelser på Torshov. Leiligheten ligger i en ærverdig, klassisk Torshovgård med koselig bakgård.

- Leiligheten har nydelige, klassiske detaljer med stukkatur, rosetter og en flott vedovn. I tillegg har du store klassiske vindusflater og generøs takhøyde på hele 3 meter.

- Leiligheten har en gjennomgående og svært god planløsning, og inneholder entré, separat kjøkken, lun stue, to gode soverom og flislagt bad.

- Hyggelig balkong vendt mot bakgård
- Balkongen ble oppført i 2021
- Kjøkken oppgradert i 2024
- Originale heltregulv
- Vinduer og balkongdør fra 2021
- Både lofts- og kjellerbod
- Lave fellesutgifter
- Kort vei til både buss, trikk og t-bane
- Attraktiv beliggenhet



Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	2 kvm

Vogts Gate 31A, 0474 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme














SAMSUNG





Informasjon om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0163/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vogts gate 31A, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 433, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sofie Aven

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
226 066,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 726 066,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
168 150,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 895 566,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 908 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm.

Total BRA: 66 kvm.
TBA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og baderom. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod og en loftsbod på til sammen ca. 9 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Lys og innbydende entré gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er godt med plass til å sette fra seg både sko og yttertøy i garderobeskap.

Stue og spisestue:
Romslig og særdeles elegant stue med stukkatur og rosett. Her har du god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og underholdningsavdeling. Stuen har store, klassiske vindusflater som gir rikelig innslipp av naturlig lys. Kombinert med den generøse takhøyden på hele 3,03 meter gir dette en svært god og luftig romfølelse. I tillegg har du en koselig, sjarmerende og velfungerende peis. Leiligheten oppleves gjennomført med originale tregulv og lyse fargevalg.

Kjøkken:
Moderne, stilsikkert og separat kjøkken med plass til stort spisebord. Tidsriktig innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Selger opplyser at kjøkkenet ble oppgradert i 2024 med ny benkeplate med matchende backsplash samt ny vask og kran. Hvitevarene er integrerte, og består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stue, og du får den ettertraktede rom på rom løsningen. I tillegg har du gjennomgående lys fra stuen til kjøkkenet, hvilket sørger for et fantastisk naturlig lys.

Balkong:
Som en forlengelse av kjøkkenet tar du deg ut på den koselige balkongen. Balkongen er østvendt, og vender ut mot indre gårdsrom. Dette er virkelig den perfekte plassen å nyte en god frokost eller lange sommerkvelder. På balkongen er det god plass til både bord, stoler og tilhørende møblement.

Baderom:
Det flislagte baderommet står i god stil til resten av leiligheten, og er delikat og tidløst. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. På badet er det vaskemaskin som medfølger salget.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet vender mot bakgård. Stort vindu sikrer godt med lys og luft, og den dype vindusposten passer perfekt for planter og dekor. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap.

Overflater:
Gulv: Originalt heltregulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malte plater i himling. Takhøyden i stuen ble målt til 3,03 meter.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnet vannlekkasje i 2023 ble tak og vegger i min leilighet fikset. Belfor og Bad og flis var firma som utførte arbeid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brudevold Elektro 2024 11 06.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer er byttet ut i 2020 ved VD montasje.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Ser ut som det kan være noe sopp og sprekker i fuger.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det ble gjort arbeid på dette i 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det er skjeve gulv i leiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Bygård bygget i 1892.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.

- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2021.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2021.
- Østvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 2,4 m^2, terrassebord på gulvet.
- Varmtvannstanken er på ca. 60 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er noen gulvbord som er sprekt og flisete.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik på varmekilde.
Svertesopp er registrert.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres svelling på undersiden av sokkelen.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende

forskrift.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt i stuen.

- Avtrekk kjøkken:
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Peis i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig (2024) strømforbruk på ca. 10 567 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 417,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktmestertjeneste, renhold av fellesareal, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, strøm og nettleie, reparasjon og vedlikehold, serviceavtaler og felles byggforsikring.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 854 168,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 416 672,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården, orgnr. 875670182

Om sameiet

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

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

For mer langsiktige vedlikeholdsplaner (av en viss størrelse) er:

- Rehabilitering av dekket på takterrassen i oppgang C/D.
- Oppussing av trappegangene
Disse arbeidene planlegges utført innen de nærmeste årene, men ikke i 2025.

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

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

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

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

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

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 226 066,- pr. 31.12.2024

Långiver: Handelsbanken IN (gammelt lån)
Lånenummer: 8398.71.57987
Rest lånebeløp: 1 797 585,00
Innfrielsesdato: 10.10.2035
Gjeldende rente: 7,45%
Långiver: Handelsbanken IN (nytt lån)

Lånenummer: 8398.72.08530
Rest lånebeløp: 1 616 550,00
Innfrielsesdato: 10.12.2036
Gjeldende rente: 7,70%
Långiver: Handelsbanken

Lånenummer: 8398.72.24234
Rest lånebeløp: 469 481,00
Innfrielsesdato: 10.09.2038
Gjeldende rente: 7,7%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.43956
Rest lånebeløp: 1 072 561,00
Innfrielsesdato: 10.09.2039
Gjeldende rente: 7,45%

Fellesformue

Kr 15 495,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Ingen begrensninger om husdyrhold oppgitt i husordensreglene.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90508548

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 523 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet, opparbeidet bakgård med plenarealer, diverse beplantning og prydbusker. Asfalterte internveier og felles sittegrupper.

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

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

Det er flere treningssentre i området; Sats Storo/Nydalen/Ringnes Park/Ila, Fitness Xpress Storo, og Myrens Sportsenter som tilbyr aktiviteter som squash, klatring og golf.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1892.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående byggesaker:
Saksnummer: 202462548
Saken gjelder: Rosenlundgata 9 B - Oppføring av to rekkehus med 13 boenheter - Riving og gjenoppføring av garasjerekker - Opparbeidelse av utearealer - Oppføring av boder, sykkelparkering og teknisk rom
Tiltaket omhandler oppføringen av to husrekker med totalt 13 boenheter over to etasjer (mesaninetasje i tillegg) samlet i disse. Boder, sykkelparkering og teknisk rom plasseres eksisterende bebyggelse sør på eiendom gnr./bnr.: 225/396. Tilhørende utomhusareal skal opparbeides og fungere som et fellesareal for beboerne. Boligene oppføres med private takterrasser. Eksisterende garasjer er omsøkt revet. På eiendom 225/396 skal eksisterende tilbygg rives, og felles uteoppholdsareal skal opparbeides. Eiendommen ligger i bydel Sagene.

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

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

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:

301/225/433/16:
15.05.2025 - Dokumentnr: 543104 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.06.1988 - Dokumentnr: 37065 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/1877
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 26 SEKSJONER

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

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 43 484,-

Samlet skal selger betale kr. 176 934,- 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 19. mai 2025

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vogts gate 31A

Vogts gate 31A

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 112 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

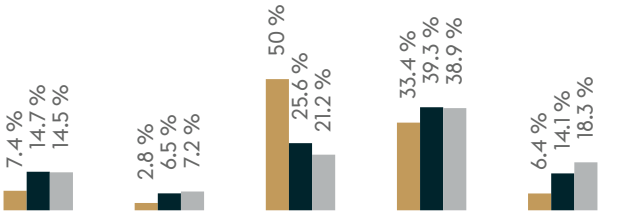
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

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

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Vogts gate 31A, 0474 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 433, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1225 **Referansenummer:** TQ8998

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1892. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016.

Skader i boligen:
- I 2022 var det en omfattende vannskade fra balkongen oppe og ned i himling og vegg i stuen, dette er nå skiftet ut. (opplysninger gitt av eier)

Selveierleilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Østvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 2,4 m², terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 100 cm.

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/natursteln/tegl til stedlige masser. Grunnmur av natursteln/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, stukaturer og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,03 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det registreres svelling i foring til dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme i stue og soverom. Peis i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

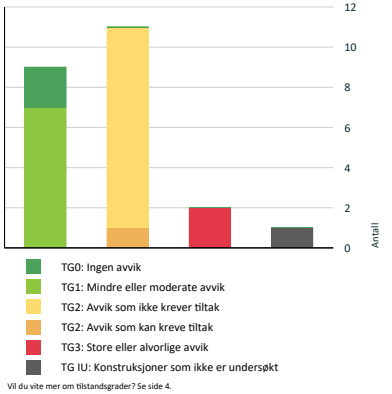
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

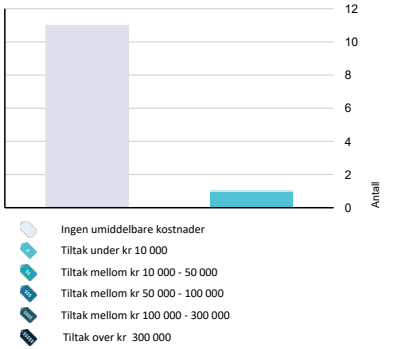
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1892

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2021.

- Registeres at låsemekanismen på balkongdøren er slarkete.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 2,4 m², terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 100 cm.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malte plater, stukaturer og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,03 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noen gulvbord som er sprekt og flisete.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er påregnelig med modernisering/oppussing på sikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stuen.Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

- Dørhandtak på bad sitter løst.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme i stue og soverom. Peis i stuen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det registreres svelling i foring til dør.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

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

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til og nevnt avvik alder.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Svertesopp er registrert

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen. (eier opplyser at varmekabler er defekt)

Konsekvens/tiltak
- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Overflater må rengjøres.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

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

Det registeres svelling på undersunden av sokkelen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres kullfilterventilator for å få bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 60 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 **Brannstekniske forhold**

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

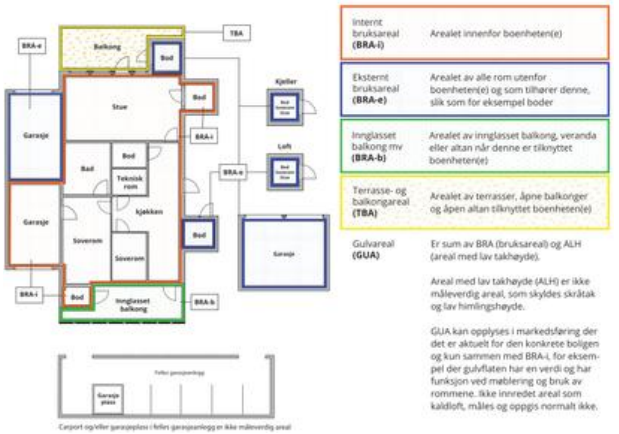
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	66			66	2
SUM	**66**				**2**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bytte av vinduer, bytte av kjøkkenbenk/vask og balkong.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	433		16	523 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Vogts gate 31A, 0474 OSLO

Hjemmelshaver
Sofie Aven

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN	77 / 1877	ECIT NORIAN AS	875670182

Felles formue
Kr. 15 495 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 226 066 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	90508548			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	12.05.2025	
3	13.05.2025	
4	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TQ8998

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aven, Sofie	9578-5997-4-420567	2025-05-07 08:58:00

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
7. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0163/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vogts gate 31A, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sofie Aven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2016

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: 90508548
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnet vannlekkasje i 2023 ble tak og vegger i min leilighet fikset. Belfor og Bad og flis var firma som utførte arbeid

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brudevold Elektro 2024 11 06

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

Når ble kontrollen utført? 2024

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer er byttet ut i 2020 ved VD montasje

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: Ser ut som det kan være noe sopp og sprekker i fuger.

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

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

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

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

Beskriv: Det ble gjort arbeid på dette i 2024.

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

Beskriv: Det er skjeve gulv i leiligheten.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0163/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aven, Sofie	**2025-05-07**

Identifikasjon



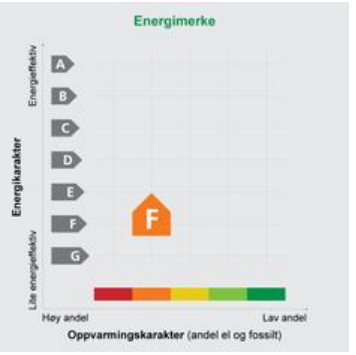
Aven, Sofie

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vogts gate 31 A
Postnr	0474
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	433
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-678638
Dato	17.06.2016



Eier	Niklas Jens Petersson
Innmeldt av	Eline Tilley

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

NORIAN

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0163/25
Vår ref.: 616-1-16/8766
Dato: 17.04.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Vogtsgt 31 Forgården**
Organisasjonsnummer:	875670182
Gårds- og bruksnummer:	225 / 433
Seksjons-/andelsnummer:	16
Adresse:	Vogts gate 31A, 0474 OSLO
Eier/medeier:	Aven, Sofie

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 8398.72.08; Avdrag IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån)	316,00
Lån nr: 8398.72.08; Renter IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån)	463,00
Felleskostnader	50,00
Felleskostnader	146,00
Lån nr: 8398.71.57; Avdrag IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån)	488,00
Lån nr: 8398.71.57; Renter IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån)	350,00
Felleskostnader	3 604,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 5 417,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 226 066**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 15 495

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken IN (gammelt lån)
Lånenummer:	8398.71.57987
Rest lånebeløp:	1 797 585,00
Innfrielsesdato:	10.10.2035
Gjeldende rente:	7,45%
Långiver:	Handelsbanken IN (nytt lån)
Lånenummer:	8398.72.08530
Rest lånebeløp:	1 616 550,00
Innfrielsesdato:	10.12.2036
Gjeldende rente:	7,70%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.24234
Rest lånebeløp:	469 481,00
Innfrielsesdato:	10.09.2038
Gjeldende rente:	7,7%

NORIAN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.43956
Rest lånebeløp:	1 072 561,00
Innfrielsesdato:	10.09.2039
Gjeldende rente:	7,45%

PRAKTISK INFORMASJON

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

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 17.04.2025:	kr. 35,00

NORIAN

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården
2024

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

Alle beløp i NOK

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

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

Balanse

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

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

OSLO, /
Styret for Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

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

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

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

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

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

Reparasjon og vedlikehold

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

Eksterne tjenester

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

Serviceavtaler

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

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

Andre kostnader

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

Note 4 Drift- og bundne midler

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

Bundne midler:

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

Note 5 Negativ Egenkapital

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

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

Note 6 Langsiktig gjeld

Lån 8398.72.08530

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

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

Lån 8398.71.57987

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

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

Lån 8398.72.24234

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

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

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

Lån 8398.72.43956

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

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

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

Document ID: a6885f6a-4269-4700-a019-7619af6d3258

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

Document ID: a6885f6a-4269-4700-a019-7619af6d3258

2025-03-29 11:41:42 UTC+00:00
Hanna Margrete Høgset

bankID

NO BankID - dacd82be-26bd-4597-bd59-f01cc6aa33b4

2025-03-31 06:42:15 UTC+00:00
Sigurd Solberg Jakobsen

bankID

NO BankID - d4ba6feb-79da-40d0-90c0-492b536d4c51

2025-03-31 08:33:41 UTC+00:00
Ellinor Louise Jansson

bankID

NO BankID - abd6803b-8dd0-44e2-90ee-0ec71601a0b9

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

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

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

1. **Konstituering**

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

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

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

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

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

   Vedtak: Tatt til orientering.

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Vedtak: Tatt til orientering

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

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

   Vedtak: Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

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

7. Innkomne saker

7.1 Trappevask

Forslagsstiller: Styret

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt av årsmøtet. Forslag godkjent.

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

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

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

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

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

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

bankID

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

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

bankID

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

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

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården
2023

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-12817cf1ae3a

Årsregnskap for Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

Alle beløp i NOK

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-12817cf1ae3a

Balanse

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

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

OSLO,
Styret for Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-12817df1ae3a

Disponible midler

Sameiet Vogtsgt 31 Forgården

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

Spesifikasjon av disponible midler

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-12817df1ae3a

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7df1ae3a

Note 1 Driftsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

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

Reparasjon og vedlikehold

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

Eksterne tjenester

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7df1ae3a

Serviceavtaler

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

Andre kostnader

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

Note 4 Drift- og bundne midler

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

Bundne midler:

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

Note 5 Negativ egenkapital

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

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7df1ae3a

Note 6 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

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

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-128f7df1ae3a

ecit | Sign

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

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



SEALED

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

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-1287cf1ae3a

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

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

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

Document ID: 65fa14fc-0726-4108-87ec-1287cf1ae3a

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

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

1. **Konstituering**

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

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

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

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

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

   Vedtak: Tatt til orientering.

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Vedtak: Tatt til orientering

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

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

   Vedtak: Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

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

7. Innkomne saker

7.1 Trappevask

Forslagsstiller: Styret

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt av årsmøtet. Forslag godkjent.

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

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

Document ID: 6b2b8d2e-f6d5-4c3b-a809-f09d8645ca8

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

Document ID: 6b2b8d2e-f6d5-4c3b-a809-f09d8645ca8

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

bankID

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

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

bankID

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

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

Vedtekter - Sameiet Vogts gate 31 Forgården

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

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

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

§ 3 Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøtet og skal bestå av styreleder, to styremedlemmer samt ett varamedlem. Sameiermøtet velger et av medlemmene i styret til leder. Både personlige eiere av eierseksjon og deres samboer/ektefelle samt representanter for selskaper som eier eierseksjoner er valgbare. Funksjonstiden er ett år for styreleder, to år for styremedlemmer oq varamedlem. Gjenvalg er tillatt og kontinuitet bør sikres.

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

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

§ 4 Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned, senest juni, med minst 8 dager og maksimum 20 dagers skriftlig varsel til sameierne. Samtidig sender styret årsberetning med revidert regnskap for foregående regnskapsår til medlemmene med forslag til driftsbudsjett og saksliste.
Årsmøtet behandler bl.a.:
a. Årsberetning
b. Regnskap og budsjett
c. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt revisor
d. Andre saker nevnt i innkallelsen.

§ 5 Det skal holdes fast sameiermøte hvert år på vårparten, senest i juni. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne (minst 3 stykker) skriftlig forlanger det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med frist som nevnt i § 4, skriftlig med oppgitt saksliste.

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

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

§ 8 Styret besørger det utvendige vedlikehold av bygningen og videre vedlikehold av trapper, korridorer samt fellesrom med inventar og plikter å holde i orden felles ledninger og innretninger som er nødvendige til forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.m. samt sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst. Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Ved vedlikeholdsarbeider eller påkostninger som går utover hva som kan ansees som vanlig vedlikehold, eventuelt naturlige påkostninger med tanke på tiden og forholdene for øvrig, kreves det minst 3/4 flertall på sameiermøte, hvor minst 2/4 av de stemmeberettigede er til stede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11.1: Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- rør for innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til seksjonen
- Elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Vogts gate 31 Forgården

Husordensregler

Sist endret på sameiermøte 11.04.2012.

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

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

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

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

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

Tørk av tøy skal ikke foregå utendørs i bakgården.

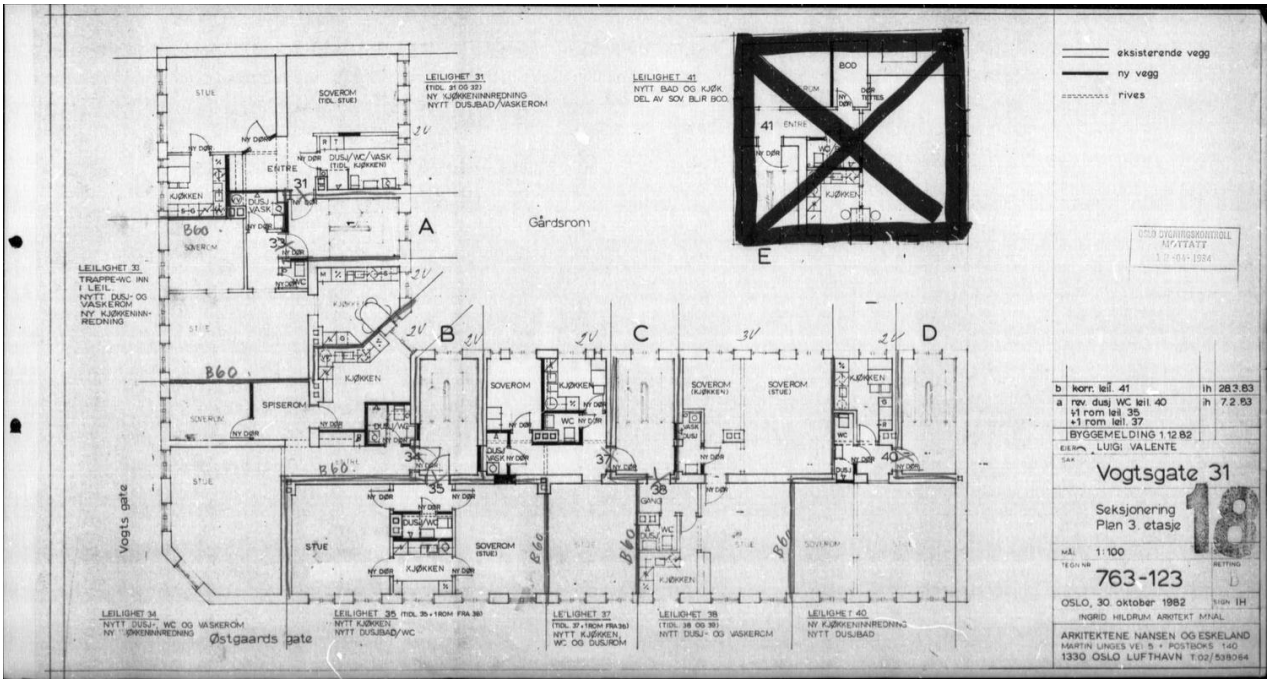
Vinduer i kjeller og oppganger skal holdes lukket om vinteren.

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

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

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

Lek og bruk av rulleskøyter i oppgangen er ikke tillatt.



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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.01.2022
	202109409 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Havstein	

Adresse: VOGTS GATE 31A
Tiltakshaver: SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 225/433/0/0
Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Vogts gate 31 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger, mottatt 20.12.2021.

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 202109409			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	25.03.2021	1/9
Plan 2 etasje	B2105-01	03.03.2021	1/13
Plan 3 etasje	B2105-02	03.03.2021	1/14
Fasader	B2105-03	20.12.2021	6/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Oda Havstein - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN, Vogts gate 31A, 0474 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 15.06.2018

Deres ref.: Ketil Ellefsen | Vår ref.: 201513383-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 31 A-D	Eiendom:	225/433/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN	Adresse:	Vogts gate 31, 0474 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vogts gate 31 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 11.06.2018.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.06.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET VOGTSGT 31 FORGÅRDEN, Vogts gate 31, 0474 OSLO, vogtsgt31@gmail.com

A N M E L D E L S E .

4 bl. tegninger.

W.D. 717/39

Ekspedisjons-Dokument I

V

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 31 Vogts gate.

Innlevert 5. mai 1939. Attestert

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo den 6-5-1939.

GM/VW.

Ad: 31 Vogtsgt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga tillås etter gjeldende regler for innredning av W.C. rom og på følgende betingelser:

De rom som ligger med dör til trappegang må holdes opvarmet i den kolde årstid.

Den gamle privetinnredning må fjernes og grunnen og rommet desinfiseres.

Oslo helseråd den 15. mai 1939.

Etter fullmakt

Ad: 31 Vogts gate.

J.nr. 717/1939. CB.

", d. til innstilling.

Oslo den 22. mai 1939.

Bgv. M. 24. X. 34. 5000 H. C.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vogts gate 31 (sidebygning)		83/1205

Byggherre
Luigi Valente
Majorstuveien 36,

0367 OSLO 3

Ansvarshavende
Ing. Ola Olsby
Gml.Rustads vei 110

1380 HEGGEDAL

AO/bs

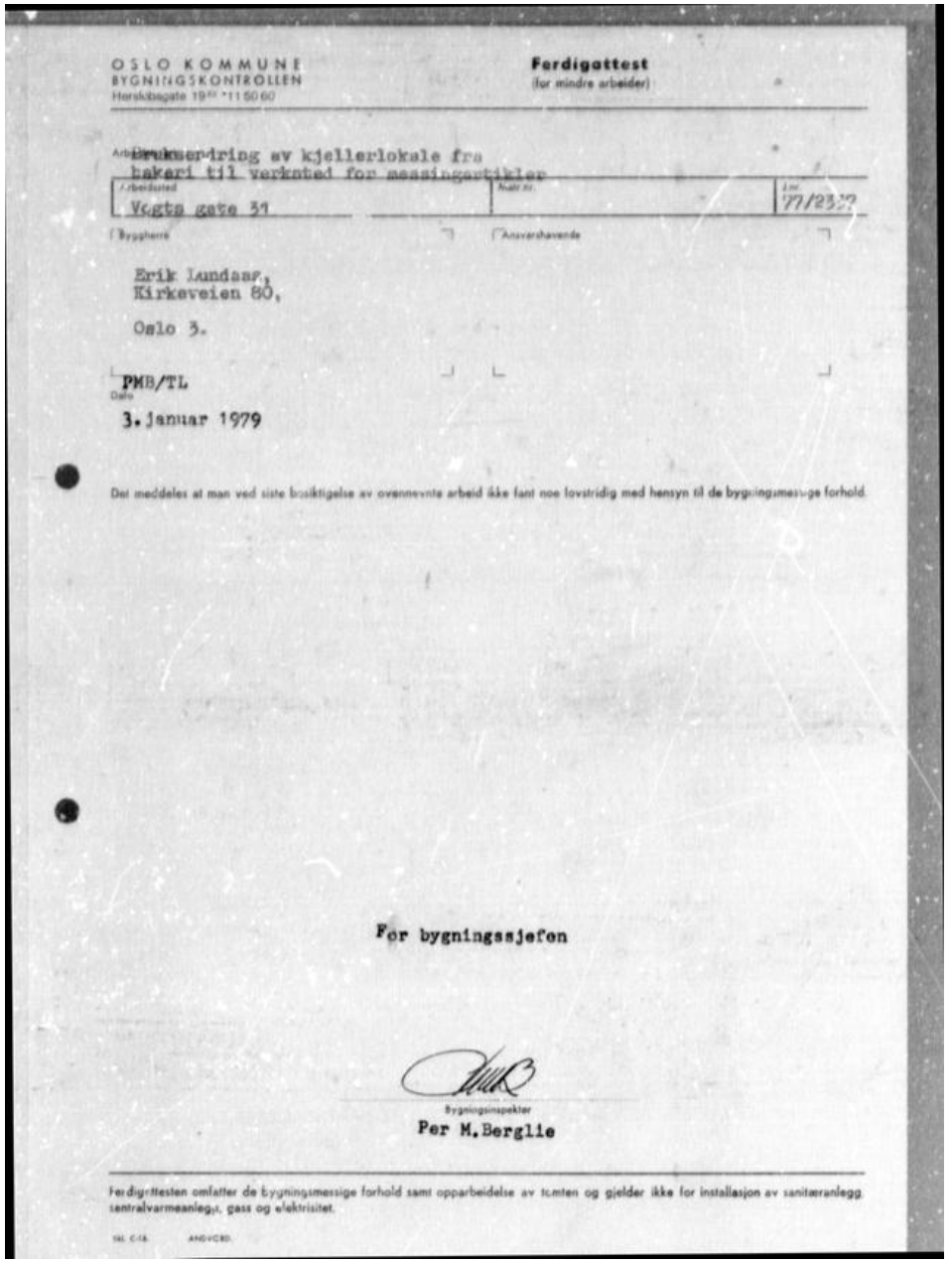
Dato 15.juli 1987.

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

For bygningssjefen
fung. Bygningsinspektør
Anatole Ouedraogo

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

Nr. C-16. ANDVORD.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herskibsgate 19[illegible] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Brukandring av kjellerlokale fra
bakeri til verksted for messingartikler

Arbeidssted	Kvalt. nr.	Løp. nr.
Vogts gate 31		77/2327

Byggherre | Ansvarshavende

Erik Lundaas,
Kirkeveien 80,

Oslo 3.

PMB/TL
Dato
3. januar 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SKI. C-18. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

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

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

Ferdigattest - Vogts gate 31 A-D

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Andersen, Einar A.
Vestre vie 29

1315

23 APR. 1999
Dato:

Deres ref: | Vår ref (ssbsnr): 9500492-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	VOGTSGATE 31	Eiendom:	225/433//0
Tiltakshaver:	Familien Lemtiri	Adresse:	Vogts gate 31, 0474
Søker:	Nest Invest AS	Adresse:	Vestre vei 29 Tlf: 66 982944, 1315
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.04.99 hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

for Margrethe Stay Lund
John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
PÅl J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HAMMER ARKITEKTER MNAL AS
Josefines gate 41
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.11.2022
	201817385 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	VOGTS GATE 31A	Eiendom:	225/433/0/0
Tiltakshaver:	UREI-A AS	Søker:	HAMMER ARKITEKTER MNAL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Brukstillatelse - Vogts gate 31 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bruksendring til servering som vi mottok 07.11.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Søker har bekreftet den 16.11.2022 at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå for å kunne tas i bruk.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

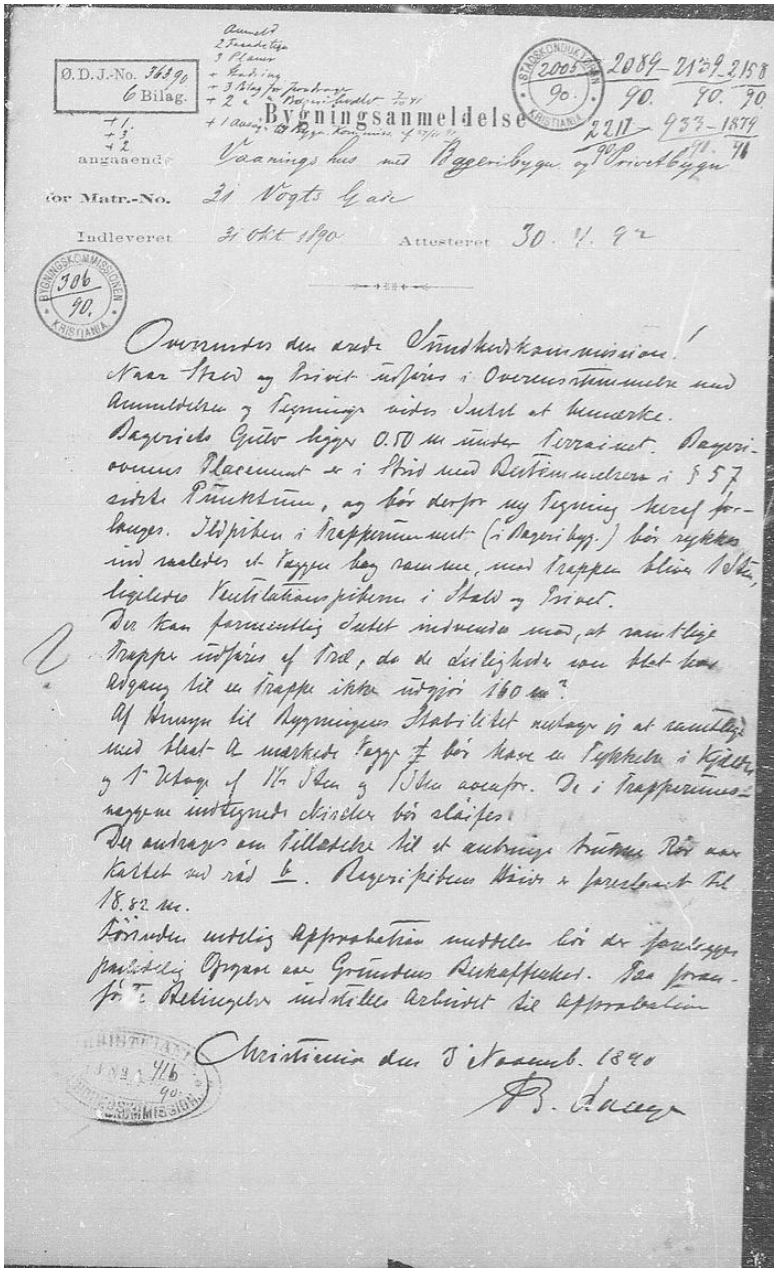
Kopi til:
UREI-A AS, Niels Juels gate 7, 0272 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



Ø. D. J.-No. 3439/90
6 Bilag.

Anmeld. 2 Tegninger 3 Planer + Beskrivelse + 3 Kvitt. for Indskrivn. + 2 " Bygningsattester 7/11 + 1 anm. Bygn. Commis. 4/12 90.

Bygningsanmeldelse

2084 - 2127 - 2158
90. 90. 90.
2211 - 937 - 1874
90. 90. 90.

angaaende Saaningshus med Bageribygn. og Privetbygn.

for Matr.-No. 21 Vogts Gade

Indleveret 21 Okt 1890 Attesteret 30. 11. 92

BYGNINGSCOMMISSIONEN 706 90. KRISTIANIA

Overrunter den første Brandkvartsommission.
Naar Brød og Privet undtages i Overensstemmelse med Anmeldelsen og Tegninger vides Intet at bemærke.
Bageriets Gulv ligger 0.50 m under Terrainet. Bageriovnens Placement er i Strid med Bestemmelserne i § 57 sidste Punktum, og bør derfor ny Tegning herpaa forlanges. Trappen i Trappeværelset (i Bageribyg.) bør ryddes ind saaledes at Lappen kan samles med Trappen blive lukkelig. Ventilationsskakten i Stald og Privet.
Der kan fornemmelig Intet indvendes mod, at samtlige Trapper udføres af Træ, da de Lejligheder som Huset kan erhverve sig en Trappe ikke overgaa 160 m².
Af Hensyn til Bygningens Stabilitet anbefaler jeg at samtlige med Huset i mærkede Trapper af bør have en Sykkelse i Gulvet og 1 Stegn af 11" Sten i Stenen ovenpaa. De i Trappeværelserne nedgaaende Skorsten bør slaaes.
Der anbefales en Tilladelse til at anbringe Brønden Rør omkring med Ø. Bageripibens Mund er forlangt til 18.82 m.
Førinden endelig Approbation meddeles bør der forelægges passende Opgave over Grundens Befæstelse. Den fremsatte Betingelser medtages ved Approbationen.

Christiania den 3 December 1890
P. Dahl

BYGNINGS-COMMISSION 4/6 90. KRISTIANIA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herr Aftbsgate 19[11] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarb., innredn. dusj i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Vogts gate 31		78/731

Byggherre | Ansvarshavende

Luigi Valente
President Harbitz gate 25

OSLO 3

PMB/SR

Dato
30. september 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16 ANDYORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Pilestredet 29
0166 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.11.2022
	202017511 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse: VOGTS GATE 31 B-C
Tiltakshaver: Tom Strandbakken
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 225/433/0/0
Søker: PETTER BOGEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Vogts gate 31 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet og ombygging av bad, seksjon 5 og 6, mottatt 17.11.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017511			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1		28.01.2021	9/7

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

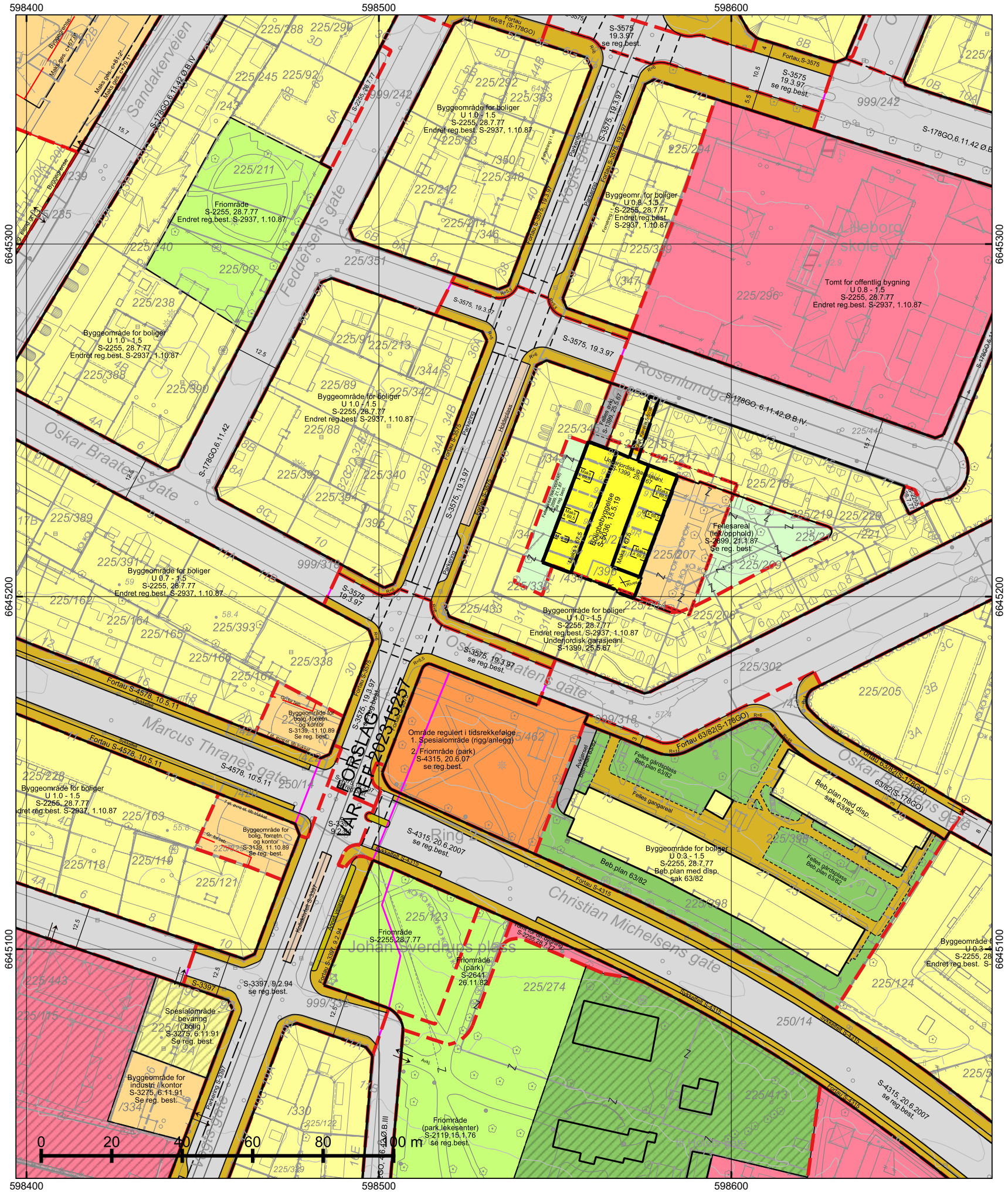
Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Tom Strandbakken, Granlia 33, 1900 FETSUND

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141221/ 86509858
Adresse: VOGTS GATE 31A
Gnr/Bnr: 225/433
Deres ref.: 40865/ SOBE@MSNOP
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

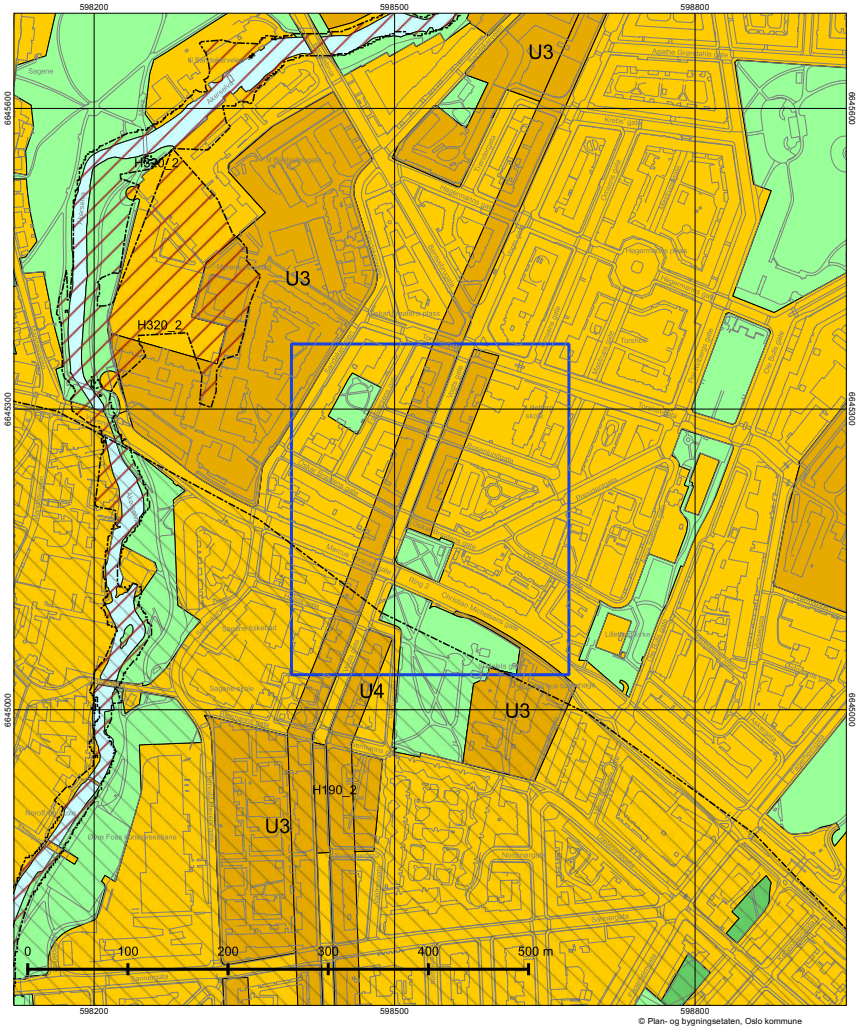
Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141221/ 86509858
Deres ref.: 40865/ SOBE@MSNOP
Adresse: VOGTS GATE 31A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/433

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141221/86509858
Deres ref.: 40865/ SOBE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3575

ALT.2 Reguleringsplan med reg.best. for linje 11, Nybrua - Storo. Vogts gate. Strekningen Åsengata - Chr.Michelsen gate. (Chr.Michelsen gate)

Vedtaksdato: 19.03.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199204962
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til endret reguleringsplan for Vogts gate. Alt er vist på tegning IEP-95003, datert 14.02.95.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau og kollektivfelt.

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk og buss.

§ 4. Det lages plan for beplantning i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på refuger, gjerder, kollektivfelt etc. skal sendes Plan- og bygningsetaten og Oslo veivesen til uttalelse.

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0163/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vogts gate 31A 0474 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 433, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no