NORDVIK

Vogts gate 48A

2 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vogts gate 48A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
44	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og sjarmerende 3-roms i klassisk bygård.
Solrik, vestvendt balkong. Separat kjøkken fra 2022. V.vann inkl.

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**151 400,-**
Totalpris	**6 152 456,-**
Fellesgjeld	**11 056,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 175,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1904**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL VOGTS GATE 48A!

En svært delikat og sjarmerende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i en klassisk Torshovgård. Boligen har god takhøyde, store vindusflater og originale tregulv som tilfører mye karakter og varme. Den gjennomgående og romslige planløsningen byr på separat kjøkken, en solrik balkong, romslig stue, to gode soverom og et pent bad.

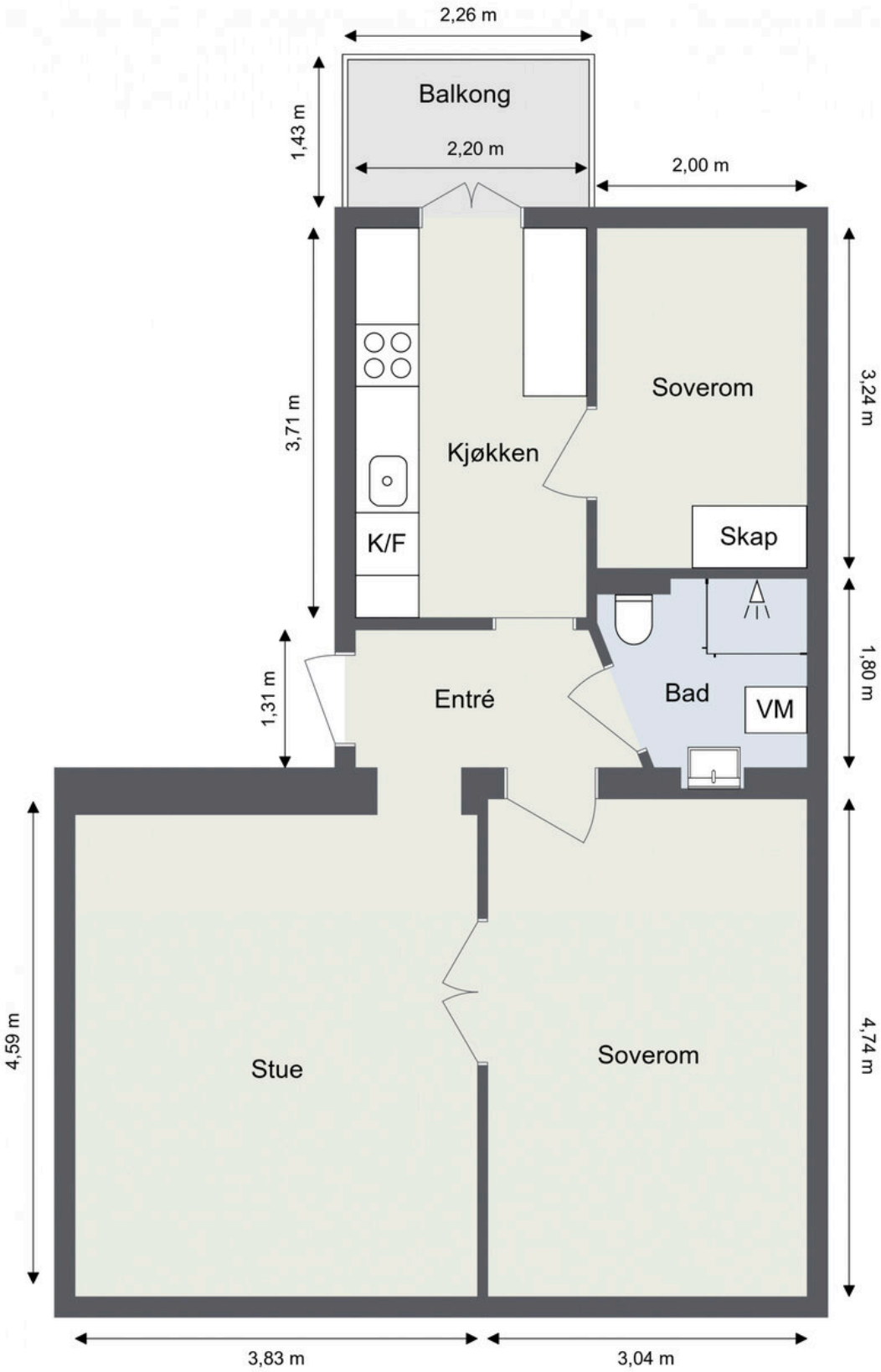
Beliggenheten er sentral, men samtidig tilbaketrukket på Torshov, med kort vei til butikker, kollektivtransport samt hyggelige kafeer og spisesteder. Her er det lett å trives!

FASILITETER:
Klassisk bygård, høyt og luftig i 4. etg.
Solrik, vestvendt balkong
Takhøyde på 2,82 meter
Norema kjøkken fra 2022
Bad 2010 m. opplegg for vaskemaskin
Vinduer fra 2024 og 2010
V.v og internett inkl.
Kjellerbod

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Tyder

















Rommet er malt i en nydelig fargetone som skaper en rolig og avslappende stemning.





Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Det er god plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov.









Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging.





Fra kjøkkenet har du doble balkongdører fra 2020 ut til en solrik vestvendt balkong på ca. 3m².







Soverom 2 er et lyst og romslig soverom med gode innredningsmuligheter.





Det er god plass til dobbeltseng og garderobeskap i rommet.

Soverommet vender mot en rolig og skjermet bakgård.














Kaffebrenneriet

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0148/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vogts gate 48A, 0477 OSLO
Gnr 225, bnr 357, snr 12 i Oslo kommune

Selgere
Martin Utkilen Solheim-Olsen
Halvor Utkilen Solheim-Olsen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
11 056,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 001 056,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
150 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 152 456,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 165 456,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 7m².

Standard
Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Entréen byr på plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. Her får du et flott førsteinntrykk med delikate fargetoner på veggene og sjarmerende tregulv.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og den generøse takhøyden på 2,82 meter gir rommet en luftig og romslig følelse. Planløsningen gir gode muligheter for møblering etter eget ønske. Harmoniske fargetoner og sjarmerende tregulv skaper et innbydende oppholdsrom man virkelig

trives i.

Kjøkken:
Lekkert Norema-kjøkken fra 2022 med moderne, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp fra 2023, stekeovn, oppvaskmaskin samt frittstående kjøle- og fryseskap. Over stekesonen er det kullfilterventilator.

Kjøkkenet ligger i et separat rom, med lune fargetoner på veggene og laminatgulv. Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 3 m². Balkongen ligger høyt og luftig, med hyggelig utsyn mot frodige fellesarealer.

Bad:
Pent flislagt bad, pusset opp i 2010 i regi av sameiet. Badet har tidløse, flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Videre er badet innredet med servant, underskap, speil, dusjhjørne med innfellbare glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er ventilasjon via oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen.

Soverom 1:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Det er plass til garderobeløsning etter eget ønske og behov. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Soverom 2:
Et lyst og romslig soverom med fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til seng og garderobeskap, og rommet egner seg like godt som gjesteværelse, barnerom, hjemmekontor eller en kombinasjon av disse. Soverommet vender mot en rolig og skjermet bakgård.

Innvendig overflater:
- Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat i kjøkken og gulvbord for øvrig.
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,82 m målt i stue.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2024: Nytt vindu i soverom mot bakgård.
2023: Ny induksjonstopp.
2022: Ny Norema kjøkkeninnredning
Skiftet rørsystem under vask på kjøkken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei, baderom ble pusset opp i 2010.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei, kun blitt brukt fagpersonell når noe av det elektriske har blitt endret. Mulig sameiet har samsvarserklæring for bygget.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei, ikke aktuelt. Er tilgang til pipe men den er tettet.

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, boden lukter kjeller men ingen tegn til fukt eller råteskader.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei, gammel bygård. Skjevhet i gulv vil forekomme.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja, det ble observert noen få skjeggkre i leiligheten i November 2025. Det er ikke gjort ytterligere observasjoner etter dette. Anticimex gjennomførte bekjempende tiltak i hele sameiet 20.03.2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Salgsoppgave fra 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei, sameiet har årsmøte 11.05.26 men forventer ingen store endringer i fellesutgifter.

Samsvarserklæring:
Samsvarserklæring signert og datert 12.05.2010 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg av nytt el anlegg i forbindelse med bad og kjøkken. Sikringsskapet ble utvidet med 1 stykk ny jordfeilsautomat.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med trelags isolerglass i soverom mot bakgård, produsert i 2024. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2010.
- Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og tre, med smijernsrekkverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.
- Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur.
- Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje):
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje):
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje):
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-18mm i stue og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Oppholdsrommene mot bakgård er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Overflater på innvendige gulv:
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Oppvaskmaskin følger med.
Kjøleskap og vaskemaskin følger ikke med.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Ved eventuell fremleie, plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se energiattest fra tidligere eier av boligen som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Det er felles varmtvann i sameiet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5908 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 175,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnaden pr. 30.04.26 utgjør 5 175,- pr md.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Det ble ved generalforsmaling 2026 vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5 % fra 01.07.2026. Sameiets faste utgifter har hatt en økning det siste året og det felleskostnadene ble justert for å opprettholde en sunn økonomi i sameiet, samt grunnet utskifting av varmtvannsbereder.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 485 456,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 941 822,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Vogts Gate 48, orgnr. 995 924 358

Om sameiet
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vogts gate 48, og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 357 i Oslo kommune. Sameiets navn forkortes til Sameiet Vogts gate 48.

Totalt er det 17 seksjoner i sameiet hvor seksjon 1 er samleseksjon med formål næring og seksjon 2-17 er samleseksjon med formål bolig. Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Forretningsførsel utføres av advokat Per Gråbøe etter

avtale som foretar den daglige driften av boligsameiets eiendom.

Næringsseksjonen betaler mindre andel fellesutgifter enn brøken tilsier og boligseksjonene mer.

Årsmøte 2026 legger frem følgende forslag:

Varmtvannsberedere
Vi har totalt fire varmtvannsberedere. Én av disse ble tatt ut av drift i 2024 etter feil. På det tidspunktet vurderte styret det som mest hensiktsmessig å avvente utskiftning til flere av berederne nærmet seg slutten av forventet levetid, for å kunne gjennomføre en mer helhetlig og kostnadseffektiv oppgradering. Siden 2024 har anlegget derfor vært driftet med tre beredere. Nylig var det lekkasje i en av dem, hvor det også ble anbefalt å skifte ut berederne. Begrunnelsen er både alder, økt risiko for nye lekkasjer og potensielle følgeskader. På bakgrunn av dette har styret innhentet tilbud på utskiftning av anlegget. Tilbudet ligger på ca. 95 000 kroner inkl mva. Elektrikerarbeid kommer i tillegg. Her må det bli enighet om finansiering.
Forslag til vedtak: Styret foreslår at alle beredere byttes ut.
Vedtatt finansiering gjennom oppsparte midler.

Økning felleskostnader
Sameiets faste utgifter har hatt en økning det siste året og det anbefales en justering av felleskostnadene for å opprettholde en sunn økonomi i sameiet.
Forslag til vedtak: Styret foreslår at felleskostnadene øker med 5%, justert f.o.m. 01.07.2026.
Vedtatt

Protokollen er ikke mottatt pr. 14.05.26.

Styrets arbeid i 2025:
- Vaktmester har gjort flere små utbedringer og drevet vedlikehold av bakgård og trappeoppganger
- Test av brannalarmanlegg i regi av Schneider AS
- Oppføring 9 stk. balkonger mot bakgård i regi av Balkongteam AS
- Maling av vegger, tak og gulv i trappeoppgangene i regi av Carl Jonas Eric Olsson

2015- Renovering av fasade
2016- Nye hoved-inngangsdører i bakgården
2017- Oppussing av bakgården
2020- Oppføring balkonger
2020- Maling av trappeoppganger

Forretningsfører
Advokat Per Kristian Gråbø

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 11 056,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 9 416,-

Långiver: DNB
Låntaker: Eierseksjonssameiet Vogts Gate 48
Lånenummer: 1213.11.20409
Type: Annuitet
Antall terminer pr. år: 12
Utbetalt lånebeløp: 2 800 000,-
Resterende gjeld: 1.332.072,30,-
Reell innfrielsesdato: 02.06.2035
Rentetrinn: 7,03 %

Långiver: DNB
Låntaker: Eierseksjonssameiet Vogts Gate 48
Lånenummer: 1636.87.18991
Type: Annuitet
Antall terminer pr. år: 12
Utbetalt lånebeløp: 250.000,-
Resterende gjeld: 221.640,34,-
Reell innfrielsesdato: 02.06.2035
Rentetrinn: 7,03 %

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Innberettet til skatteetaten for 2025:
Formue 11.913,-, gjeld 11.056,-, kostn. 9.156,-, for seksjonen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 913,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 109 007,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på 138 027,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold og fremtidige påkostninger for balkonger påhviler den enkelte sameier.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årlig vår- og høstdugnad. Obligatorisk

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men kan ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke å la dyret gjøre sitt fornødne i bakgården uten å plukke dette opp.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. Sp 592655721

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 579 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på populære Torshov.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Kort vei er det også til Akerselva som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder. Treningsmuligheter har du innen kort distanse med treningssentre som Myrens Sportssenter på Torshov og på Sats Ringnes Park eller Sagene. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området frakter deg til flotte turområder i Oslomarka. Lett adkomst til Marka ved hjelp av trikk nr. 11 til Kjelsås.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. I tillegg til Torshov, så er disse områdene kjent for å være blant Oslos mest populære områder grunnet sine gode restauranter, utesteder, shoppingmuligheter osv. Torshov får stadig flere spenende tilbud. Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Populære HVASKJER på Soria Moria består av fire barer, en retro spillehall, to konsertscener, en popcornmaskin og en vedfyrt grillrestaurant. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Trikkestallen og Grisen har flott uteservering om sommeren. Rett i nærheten ligger legendariske Strøm-Larsen, butikken som er kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo. 30-bussen et par minutter unna tar deg til Handelshøyskolen BI. Fra samme stopp er det er enkel adkomst til Universitet i Oslo på Blindern ved bruk av 20-bussen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Kun få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybusekspressen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 24.11.1904. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest i regi av sameiet:
- Installasjon av 12 nye baderom fra 2. til 4.etasje, datert 02.08.2010
- Oppføring av balkong fra fra 2. til 4.etasje, datert 09.09.2021

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Vogts gate 48 A - bruksendring fra næring til bolig i lokale i 1. etasje - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 2025/21431
Det søkes om bruksendring fra næring til en leilighet i deler av eksisterende butikklokale i første etasje.

Vogts gate 49 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/11624
Status: Tillatelse til tiltak, 09.03.26.
Tiltaket omfatter innlemming av loftsareal i underliggende leilighet, bruksendring og fasadeendring.

Torshovgata 9 - rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole
Saksnummer: 202509941
Status: Igangsettingstillatelse
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.

Pågående plansaker i området:

Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257
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.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601

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:

301/225/357/12:
07.07.1956 - Dokumentnr: 410654 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2010 - Dokumentnr: 495705 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 545/8233

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.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det ble observert noen få skjeggkre i leiligheten i November 2025. Det er ikke gjort ytterligere observasjoner etter dette. Anticimex gjennomførte bekjempende tiltak i hele sameiet 20.03.2026.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 074,- 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. 3 625,-.

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 15. mai 2026

Megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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

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

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

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

Vogts gate 48A

Nabolaget Torshov - vurdert av 204 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole		23 min

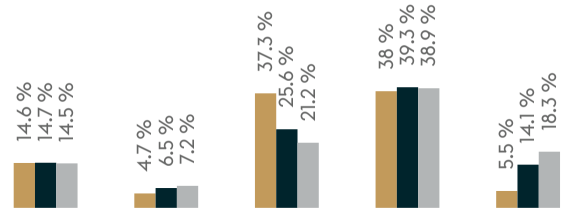
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	2 min
Lilleborg skole	3 min
Myrens Sportssenter	4 min
SATS Ringnes Park	10 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VOGTS GATE 48 A, 0477 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 357 Seksjon: 12
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/04/2026
Utskriftsdato:	04/05/2026
Oppdragsnummer:	99409
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Nytt vindu i soverom mot bakgård.
2023: Ny induksjonstopp.
2022: Ny Norema kjøkkeninnredning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1904, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Martin Utkilen Solheim-Olsen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Martin Utkilen Solheim-Olsen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 357 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	579.8 m²
Eierbrøk seksjon:	545 / 8233
Hjemmelshaver:	Martin Utkilen Solheim-Olsen og Halvor Utkilen Solheim-Olsen
Adresse:	Vogts gate 48 A, 0477 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	28/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1904

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
4. etasje	55	0	0	3
Sum bolig:	55	7	0	3
Sum BRA:	62			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue, Kjøkken, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og tre, med smijernsrekkverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass i soverom mot bakgård, produsert i 2024.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Tofløyet profilert dør mellom stue og soverom.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Dørene er av eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-18 mm i stue og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 121 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker bak luke over himlingen på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert på fordelerstokkene.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer mot gate. Tilluft via åpning av vinduer/dører for øvrig. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Oppholdsrommene mot bakgård er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Norema kjøkkeninnredning fra 2022. Induksjonstopp fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat i kjøkken og gulvbord for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,82 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Samsvarserklæring signert og datert 12.05.2010 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg av nytt el anlegg i forbindelse med bad og kjøkken. Sikringsskapet ble utvidet med 1 styk ny jordfeilsautomat. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid som nevnt under samsvarserklæringer er gjort i 2010. Anlegget for øvrig er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2010. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Det er borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

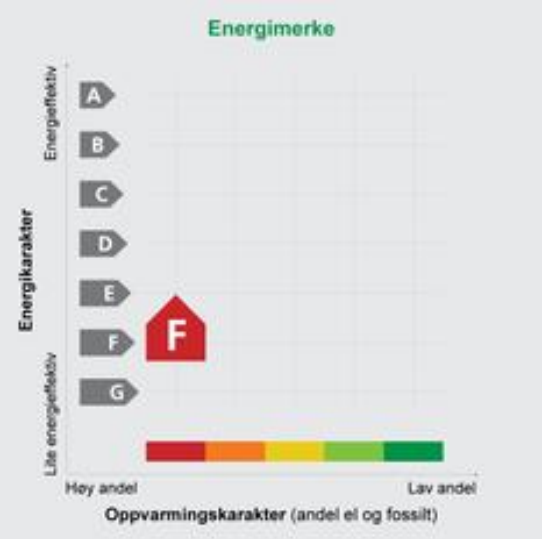
Rettigheter:

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vogts gate 48 A
Postnr	0477
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	357
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	80558813
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1415413
Dato	22.06.2022



Innmeldt av	Mona Rydland

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**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1899
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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 (bygninger).

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.



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
1. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0148/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vogts gate 48A, 0477 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Martin Utkilen Solheim-Olsen, Halvor Utkilen Solheim-Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

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: 8473427
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Baderom ble pusset opp i 2010.

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun blitt brukt fagpersonell når noe av det elektriske har blitt endret. Mulig sameiet har samsvarserklæring for bygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt. Er tilgang til pipe men den er tettet.

---

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

Eventuell kommentar: Boden lukter kjeller men ingen tegn til fukt eller råteskader.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gammel bygård. Skjevhet i gulv vil forekomme

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble observert noen få skjeggkre i leiligheten i November 2025. Det er ikke gjort ytterligere observasjoner etter dette. Anticimex gjennomførte bekjempende tiltak i hele sameiet 20.03.2026

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022

---

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

Eventuell kommentar: Sameiet har årsmøte 11.05.26 men forventer ingen store endringer i fellesutgifter.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0148/26

Advokat Per Kristian Gråbø

Gladvollveien 24G
1168 Oslo

Vår ref: 29-0148/26
Oslo, 27.04.2026

Megleropplysninger på Vogts gate 48A - gnr. 225, bnr. 357, snr. 12 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Martin Utkilen Solheim-Olsen	Vogts gate 48A, 0477 Oslo	11.05.1992
Halvor Utkilen Solheim-Olsen	Vogts gate 48A, 0477 Oslo	30.07.1994

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	EIER SEKSJONS SAMEIET VOGTSGATE 48			
Styreleder	Navn: HANNE LUND	Tlf.	E-post: hannelund@hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	UNTATT STYRET	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.	IF SP 59265572		
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	VÅS FORSIKRING 4044230	
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DnB	SE VEDLEGG				
2 DnB					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr SE VEDLEGG

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5175	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: SE REGNSKAP			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☑ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato: MUNTLIG STYRET SE INNKALLING		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN SE VEDLEGG			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3500	Kontonummer for betaling: 60420607515
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2500	Kontonummer for betaling: 60420607515
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: OMREGULERING NY VOGTSGT BYMILJØ OSLOKOMM.

For Advokat Per Kristian Gråbø

Oslo 30/9-16 — Sted, dato

P K G — ADVOKAT PER GRÅBØ MNA — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post t.lunde@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Sagene Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 927685000
Vogts gate 47
0477 Oslo

Med vennlig hilsen

Thea Smedheim Lunde
Eiendomsmegler / Backoffice
+47 907 08 591 / t.lunde@nordvikbolig.no

NÆRINGSSEKSJONEN BETALER MINDRE ANDEL FELLESUTGIFTER ENN BRUKEN TILSIER OG BOLIGSEKSJONENE MER.
EGNE REGLER UNDR. BALKONG — SE VEDTEKTENE.
PROTOKOLL FRA I FJOR.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
EIERSEKSJONSSAMEIET VOGTS GATE 48

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vogts gate 48.

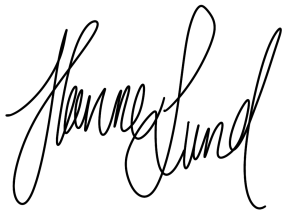
Tid og sted:
MANDAG 11.05.2026 kl. 19.00
MØTESTED: I bakgården. Om regn blir det i leiligheta til Hanne

Saksliste

1. Konstituering
   - 1.1 Valg av protokollfører
   - 1.2 Valg av eiere til å undertegne protokoll
   - 1.3 Opplysninger om antall møtende med stemmerett
   - 1.4 Godkjenning av innkalling
   - 1.5 Godkjenning av saksliste
2. **Årsberetning 2025**
3. **Godkjenning av årsregnskap 2025 og budsjett 2026**
4. **Styrehonorar 2026**
5. **Andre saker**
   - 5.1 Varmtvannsberedere
   - 5.2 Økning felleskostnader

6. **Valg**
   - 6.1 Valg av styremedlemmer

Har du ikke anledning til å delta på møtet, kan du la deg representere av en annen ved skriftlig fullmakt.



29.04.2026 / Oslo
Dato /Sted *Underskrift av styreleder*

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte 11.05.2026

1. **Konstituering**
   Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

   1.1 Valg av protokollfører
   1.2 Valg av eiere til å undertegne protokoll
   1.3 Opplysninger om antall møtende med stemmerett
   1.4 Godkjenning av innkalling
   1.5 Godkjenning av saksliste

2. **Årsberetning 2025**
   Årsberetning fra styret følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

3. **Godkjenning av årsregnskap 2025 og budsjett 2026**
   Årsregnskapet for 2025 ligger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 109 007 og anbefales godkjent.

4. **Styrehonorar 2026**
   Styrehonorar foreslås videreført med kr 20 000 for den påfølgende perioden.

5. **Andre saker**
   5.1 **Varmtvannsberedere**
   Vi har totalt fire varmtvannsberedere. Én av disse ble tatt ut av drift i 2024 etter feil. På det tidspunktet vurderte styret det som mest hensiktsmessig å avvente utskiftning til flere av berederne nærmet seg slutten av forventet levetid, for å kunne gjennomføre en mer helhetlig og kostnadseffektiv oppgradering. Siden 2024 har anlegget derfor vært driftet med tre beredere. Nylig var det lekkasje i en av dem, hvor det også ble anbefalt å skifte ut berederne. Begrunnelsen er både alder, økt risiko for nye lekkasjer og potensielle følgeskader. På bakgrunn av dette har styret innhentet tilbud på utskiftning av anlegget. Tilbudet ligger på ca. 95 000 kroner inkl mva. Elektrikerarbeid kommer i tillegg. Her må det bli enighet om finansiering.

   Forslag til vedtak: Styret foreslår at alle beredere byttes ut.

   Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 **Økning felleskostnader**
Sameiets faste utgifter har hatt en økning det siste året og det anbefales en justering av felleskostnadene for å opprettholde en sunn økonomi i sameiet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at felleskostnadene øker med 5%, justert f.o.m. 01.07.2026.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

ÅRSBERETNING 2025
SAMEIET VOGTS GATE 48

Virksomhets art og hvor den drives
Sameiet har som formål å forvalte sameiernes fellesarealer. Sameiets virksomhet drives i Oslo kommune.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har de tillitsvalgte vært:
Styreleder: Hanne Lund
Styremedlemmer: Benedicte Solli, Martin Utkilen Solheim-Olsen
Varamedlemmer: Katharina Solberg

Forretningsførsel
Per Gråbø

Forsikringer
Sameiet er forsikret gjennom If
Avtalenummeret er: SP0005926557

Sameiets virksomhet i 2025
Vesentlig hendelser i 2025 var

- Det har vært organisert to dugnader. En dugnad i april og en i november.
- Vaktmester har gjort flere små utbedringer og drevet vedlikehold av bakgård og trappeoppganger
- Test av brannalarmanlegg i regi av Schneider AS

Fortsatt drift
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.

Ytre forhold
Etter styrets mening driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

Styremøter
Styret har hatt møter ved behov samt hyppig kommunikasjon via digitale medier.

Det har vært omsatt 3 seksjoner i 2025.



29.04.2026 / Oslo

Dato/ Sted

Underskrift av styreleder

Eierseksjonssameiet Vogts gate 48

Protokoll fra årsmøte

Tirsdag den 29.04.2025 kl.17.00 i leiligheten til Lund/Midtsundstad i Vogtsgate 48B ble årsmøte for sameiet avholdt.
Tilstede var Nathalie Johnsen, Benedicte Sollie(fra pkt.5), Pia Andersen, Magnus Akselsen, Martin U. Solheim-Olsen, Hanne Lund, samt forretningsfører Per Gråbø.

1. Konstituering
Per Gråbø ble valgt til å lede møtet og til å føre protokollen. Til å undertegne protokollen sammen med Hanne Lund ble Magnus Akselsen valgt.
Det var ingen innvendinger til innkallelsen og møtet ble deretter erklært lovlig satt.

2. Styrets beretning
Det var ingen kommentarer til styrets beretning.

3. Styrehonorar 2025
Det ble enstemmig vedtatt med kr.20.000,- (for den påfølgende perioden) i tillegg kommer arbeidsgiver avg. osv.

4.1 Resultatregnskap 2024
Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av Per Gråbø som besvarte spørsmål. Regnskapet ble deretter enstemmig vedtatt.

4.2. Budsjett 2025
Budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt, dog korrigert for eventuelle senere vedtak.

5. Andre saker
5.1. Dugnad: Det ble enstemmig vedtatt at løv kan ligge på plenen dersom dugnad holdes tidlig på våren (før påske)

5.2 Hagemøbler
Enstemmig vedtatt å kjøpe inn innenfor en ramme på ca.kr.20.000
Finansieres enten over ordinær drift eller at styret kaller inn en ekstra mnd. fellesutgifter.

6. Styrevalg
Til nytt styre ble enstemmig valgt:

Hanne Lund	- styreleder
Martin Utkilen Solheim Olsen	- styremedlem
Benedicte Solli	- styremedlem
Katharina Solberg	- varamedlem

Mer forelå ikke til behandling og møtet ble deretter hevet.

Oslo, den 22.04.2025

…….	……	……..
Magnus Akselsen	Hanne Lund	Per Gråbø
Sign.	Sign.	Sign,

Regnskap 2025

Eierseksjonsameiet Vogts gate 48

org.nr. 995 924 358

Sameiet Vogtsgt 48

Resultatregnskap per 31.12.2025

	Bud 2026	2025	2024
Driftsinntekter			
Felleskost innbetaling	890 347	890 340	828 525
Ekstra innkalling			200 000
Sum Driftsinntekter	890 347	890 340	1 028 525
Lønnskostnader			
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820
	2 820	2 820	2 820
Driftsutgifter			
Kommunale avgifter	170 000	166 554	150 393
Gårdsstrøm	55 000	50 760	52 059
Reparasjon og vedlikehold byggning	90 000	133 407	474 531
Forvalterhonorar	42 000	41 000	39 500
Vaktmester	60 000	54 580	40 390
internett	80 000	76 608	52 381
Kontingenter	3 000	2 200	2 130
Forsikring	100 000	89 384	118 886
Hussoppforsikring	14 500	14 479	4 826
Leie lokalet			
Styregodtgjørelse	20 000	20 000	20 000
Bank og kortgebyr	5 000	4 164	6 129
Sum driftsutgifter	639 500	653 136	961 225
Driftsresultat	248 027	234 384	64 480
Kundeutbytte Gjensidige			12 180
Rentekostnader	110 000	125 377	122 070
Årsresultat	138 027	109 007	-45 410
Avdrag lån	124 000	-112 948	-156 249

Sameiet Vogtsgt 48

Balanse per 31.12

	2025	2024
Omløpsmidler		
Kundefordringer	28 566	33 154
Bankinnskudd	179 983	230 953
Div. Fordringer	127 870	28 172
Sum Eiendeler	336 419	292 279
Gjeld og egenkapital		
Leverandørgjeld	75 285	18 638
Lån	1 594 100	1 715 336
Forskuddsbetalte leier	18 442	18 720
Sum gjeld	1 687 827	1 752 694
Egenkapital		
Kapital per 1.1	-1 460 414	-1 415 004
Årets resultat	109 007	-45 410
Egenkapital per 31.12	-1 351 407	-1 460 414
Sum gjeld og egenkapital	336 419	292 279

Sameiet Vogtsgt 48

Noter til regnskapet 2025

Note - Regnskapsprinsipper
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet.
Kostnader sammenstilles med og kostføres samtidig med de inntekter kostnadene.
kan sammenstilles med.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Note - Kortsiktig gjeld og fordringer
Disse er oppført til pålydende pr 31.12.

Note - Ansatte og miljø
Det er ingen ansatte i sameiet
Sameiet forurenser ytre miljø minimalt.

Note - Ytelser til ledende personer
Honorar til bestyrelse er bokført med kr 41.000,-

Note - Pantstillelser
Lån er bokført med kr 1.594.100,- pr 31.12.2025

Note - Spesifikasjon vedlikehold

Leverandør	Kommentar	Beløp
25-2025	Byttet sikring	1894
26-2025	Elektriske arbeider/nødlys	67519,75
33-2025	Utlegg vårdugnad 2025	1084,94
36-2025	Rampe i aluminium	16919
38-2025	Utlegg planter	919,3
45-2025	Elkontroll	9875
47-2025	Skiltservice	589
48-2025	Schneider Electric juni-des 2025	9150,78
55-2025	Hagemøbler	9474
75-2025	Utlegg blomster for sameiet	270
81-2025	Porttelefon	362,5
83-2025	Skilt til postkasser for nye beboere	721
84-2025	Terrassebeis	599
85-2025	Oppbevaringsboks til sameiet	399
88-2024	Gnageravtale jan 25 - aug 25	4292,21
89-2025	Navneskilt til oppkallsmodulene	687,5
88-2025	Maling av fasade	8650
SUM		**133 406,98**

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VOGTS GATE 48

Vedtatt i årsmøte
den 21.05.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Vogts gate 48, og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 357 i Oslo kommune. Sameiets navn forkortes til Sameiet Vogts gate 48.

Totalt er det 17 seksjoner i sameiet hvor seksjon 1 er samleseksjon med formål næring og seksjon 2 - 17 er samleseksjon med formål bolig. Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Dette gjelder med den begrensing at næringsseksjonen benyttes til kontor/forretningsvirksomhet m.v. slik at boligseksjonene må akseptere de ulemper dette medfører, herunder, men ikke begrenset til utvidede åpningstider, støy, lukt, søppel m.v. Dette gjelder for alle bestemmelser i lov og vedtekter som setter begrensinger for bruk av seksjonen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anlegget som avtalt eller forutsatt.

Sameierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak av årsmøte og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonene formål.

Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

3. FELLESKOSTNADER

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

Ovennevnte utgifter fordeles mellom sameierne på bakgrunn av størrelsen på sameiebrøken, dog med følgende unntak:

1. Næringsseksjonen skal ikke belastes med felleskostnader knyttet til tiltak/utgifter som næringsseksjonen ikke har glede av, herunder, men ikke begrenset til for eksempel trappevask, oppussing av fellesarealer som ikke aktivt benyttes av næringsseksjonene, fasade andre steder enn utenfor næringslokalene, rene sameieutgifter m.v.

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring av sin seksjon. Styret skal i forbindelse med utarbeidelse med budsjett foreslå en nærmere fordeling som vedtas på årsmøtet.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

4. BODFORDELING

Til næringsseksjonen tilhører bod under trapp i oppgang A. Boligseksjonene disponerer bod som fordelt av sameiet. De gamle toalettene i oppgang A og B er blendet og forseglet og det vil bli sameiets ansvar og avgjørelse dersom disse tas i bruk, fordeles eller selges etc.

5. VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold og fremtidige påkostninger for balkonger påhviler den enkelte sameier.

Eierseksjonssameiet skal vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer og adkomstveier og felles tekniske anlegg.

6. UTLEIE

Ved eventuell fremleie, plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

Korttidsutleie av omfattende, systematisk eller langvarig karakter er ikke tillatt. En seksjon kan maksimalt korttidsutleies 90 dager per år. Med kortidsutleie menes utleie under 30 dager sammenhengende, der det tas betaling for leieforholdet.

7. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, konf. lov om eierseksjoner § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonene, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse med første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier jfr lov om eierseksjoner § 27 siste ledd.

8. ÅRSMØTET

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes årsmøte for sameiet. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om dette innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 34 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av revisor
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På årsmøtet har sameierne stemmerett. Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Sameierne har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse til det med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 28(2).

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvaltning.
4. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
5. Vedtak om reseksjonering.
6. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5 % av de årlige fellesutgiftene.
7. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutting fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Endringer i fordeling av felleskostnader.
2. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer.
3. Om begrensninger av flertallet i sameiet.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtektene eller på annen måte jfr. lov om eierseksjoner §§ 29 og 30. Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen av sameierne en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

9. STYRET

Eierseksjonssameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamenn. Styret og varamenn velges på årsmøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er et år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner § 30(3) og /eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. lov om eierseksjoner § 43(1). Styret kan gi prokura.

10. FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter ved behov forretningsfører. Foretningsfører forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Vedkommende sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten herunder begjæring om tvangssalg jfr. § 16(2).

Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid, jfr. lov om eierseksjoner § 25. Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtatt på sameiets årsmøte
Oslo, 21.05.2019

---------- ---------- ----------

Husordensregler

Sameiet Vogts gate 48

1. Alle beboere plikter å følge de til enhver tid gitte bestemmelser i vedtekter, ordensregler eller særskilte sirkulær. Alle sameiere er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og leietagere han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Det påhviler hver enkelt av gårdens beboere et ansvar for å ivareta de verdier som bygningen representerer, gjennom et godt indre vedlikehold av leiligheten og med omhu bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

2. Røyking i fellesareal innendørs er strengt forbudt. Stumper i bakgården skal kastes i askebeger. Når disse lukter eller er fulle er det røykerne selv som må tømme de.

3. Inngangsport, inngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i bygningen. Det er den enkelte beboers ansvar at dette overholdes.

4. Gårdsplass, trappegang, korridorer, fellesarealer i kjeller eller tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddig. Det er ikke tillat å sette fra seg gjenstander her. Unntak kan bli gjort for barnevogner, men det er barnevognens eier sitt ansvar å plassere denne slik at den ikke blokkerer rømningsvei.

5. Avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelkassene. Glassavfall og annet avfall som ikke skal eller kan kastes i søppelkassene, må bringes dertil egnede miljøstasjoner. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i søppelkassene, er den enkelte beboer selv ansvarlig for å få fjernet på en annen måte. Styret oppfordrer til kildesortering.

6. Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Aviser, reklamemateriell og lignende skal fjernes av den enkelte sameier og ikke henlegges ved postkassen pga generell orden og brannfare.

7. Det er ikke tillatt å sette opp plakater og oppslag av noen art i bygningen. Det er ikke tillatt å male vinduer og å sette opp skilt, antenner eller lignende uten godkjenning fra styret.

8. Dyrehold er tillatt, men kan ikke være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke å la dyret gjøre sitt fornødne i bakgården uten å plukke dette opp.

9. Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Sameiet har ingen vaktmestertjenester per dags dato. Små reparasjoner og vedlikehold, deriblant snømåking og gressklipping ivaretas av beboere. Beboere i hver etasje er ansvarlig for å skifte lyspære i sin etasje. Kostnader knyttet til vedlikehold kan rettes til styret.

10. Alle kraner skal skrues godt igjen slik at de ikke drypper. Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, wc og lignende ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v. utbedres. Utgiftene dekkes av sameier. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VSS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig varsles styret umiddelbart.

11. Alle rom må holdes oppvarmet om vinteren slik at vannledningene ikke fryser. Kjellerluker må lukkes om vinteren og holdes åpne om sommeren for lufting og tørking. De beboere som

har slike luker i sine kjellerboder må påse at dette etterfølges. Ansvar kan oppstå dersom skade inntreffer.

12. Nøkler til port og inngangsdør til oppgang må bestilles via styret.

13. Det skal til enhver tid herske ro og orden i bygningen og i fellesarealene. Mellom kl 23:00 og 07:00 sal det være ro i gården. Musikkøvelser, høyt volum på radio/TV/musikkanlegg eller høylytt selskapeligheter bør ikke forekomme etter kl 23:00. Dette omfatter også sjenerende støy fra bruk av vaskemaskin og tørketrommel. Beboere med vinduer mot bakgården må være spesielt oppmerksomme på gjenlyd i gårdsrommet når vinduene er åpne. Større innredningsarbeider og selskapeligheter som kan medføre støy skal meldes de øvrige beboere gjennom nabonett.ni i god tid i forveien. Banking og boring bør ikke forekomme før kl 07:00 og etter 21:00 fra mandag til fredag samt lørdag og søndag før 11:00 og etter 17:00.

Skriv ut Lukk

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 221.640,34
Utbetalt lånebeløp: 250.000,00
Lånetaker: Eierseksjonssameiet Vogts Gate 48
Lånenummer: 1636.87.18991
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 12
Bevilget lånebeløp: 250.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,03% (på hele beløpet)
Reell innfrielsesdato: 02.01.2035
Trekkes fra konto: 1503.17.64898
Neste forfall 02.05.2026: 2.903,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 105
Terminbeløp: 304.743,16
Avdrag: 221.640,34

Renter: 75.752,82
Gebyr: 7.350,00

Utskrift: GRÅBØ PER 16.04.2026 18:50:04

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 1.332.072,30

Utbetalt lånebeløp: 2.800.000,00

Låntaker: Eierseksjonssameiet Vogts Gate 48

Lånenummer: 1213.11.20409

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 2.800.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,03% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 02.06.2035

Trekkes fra konto: 1503.17.64898

Neste forfall 02.05.2026: 16.535,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 110

Terminbeløp: 1.818.651,50

Avdrag: 1.332.072,30

Renter: 478.879,20

Gebyr: 7.700,00

Utskrift: GRÅBØ PER 16.04.2026 18:47:58

Vogtsgt. 48

J.nr. 74/1902

Våningshus

24 1902

8 Bilag

Opmaal dateret
Situationsplan
4 Fagninger
Beregning
Kjørerum
Skadning Bestem.
2/5 02 Extr fra Byskrivet
2/5 " Extr fra Fattigvæsenet
2/5 " Extr fra Brandvæsenet
8/2 " Skr ang Byggelinien

Expeditions-Dokument

angaaende Veranda.

paa Matr.-No. 48 Vogts Gade

Indleveret 17 - 4 - 1902 Attesteret 24de November 1904.

669 - 02 - I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, efr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. sendt den øvrige Sundhedscommission

Kristiania den 18de April 1902

O. Bjelke Holtermann

Matr. nr. 48 Vogts gade vides tilmeldt.
Kra. 19/4 - 1902
Gjemax Olsen
E. Aasen

328

Gadens Bredde er 20,00 m. Den er opmaalt af Byen og vil den nuværende Linie bibeholdt.
Den angivne Byggelinie er bestemt.
Paa Tomten hviler et Reparationsbeløb af Kr. 320,00 for Gadegrundens Erhvervelse.
Kr. 21 - 4 - 2.
Theodor Gallus.

KRISTIANIA
134
1902
VAND- OG KLOAKVÆSEN

669 I.

Oversendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 24 April 1902.

O. H. Amdahl

Reinar Gleditsch

STADSINGENIØREN
703-02-I

Tilbagesendes med Bilage til Stadsingeniøren, idet man anbefaler Kloakarrangementet i № 48 Vogts Gade approberet paa Betingelse af, at Skaldingsrørene løftes 1,5 m., og at Kloakafbikterne forandres overdan saaledes at de bliver forsynede med rist Bygarb.
Kr.a Vand- og Kloakvæsens Kontor, 30 April 1902.

A. Brochmann

Arthur Haug

703 I.

Kloakarrangementet i № 48 Vogts Gade approberes paa de af Overingeniøren foran opstillede Betingelser. - De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser nedlægges.
Da Bygningen nærmest maa stilles i Klasse med Arbeiderboliger, vil man som Brandinspektør foreslaa, at Vedkommende gives følgende Paalæg:

1. Over hele Loftet skal anbringes Brandgulv.
2. Alle Entrévægge, Vægge mellem Kjøkken og Sovelejlighed samt mellem Sovelejligheder forøvrigt udføres ildfaste enten som Murvægge eller af Bindverk.
3. Entréer maa ikke skaffes Lys ved i Døren eller Væggen til Kjøkkenet at anbringe Vindu, medmindre heri anvendes stærkt Traadglas.
4. Leilighedernes Tage og Vægge maa ikke panelers og bekrædtes med Lærred, ligesom Tagene maa rappes.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 1ste Mai 1902.

O. H. Amdahl

Reinar Gleditsch

CHRA SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No 66
62
BYGNINGSKONTOR

Kjøkkenet A 3 Skt. slags Gaar mindre gulvflade end 6,00 m². Hvilke regler for indredning af dokumer maa følges. Balkoner udenfor soveværelser bør ikke tillades. Balkonarrangementet er i dette tilfælde ogsaa ønskeligt for kjøkkenets lysforhold. Gaardrummet maa derfor lægges med hvidgule gadesten eller gives et andet, dermed jævngodt, dække. Trapperummene bør ventileres. Et pissoir bør anbringes længst mulig fra beboelsesrum.

Kristiania 3 mai 1902.

KRA SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No 397
1902.
INGENIØR

Overrækkes Hr. Byggningschefen under Hen. vis.ning til de foranstaaende Paategninger, idet jeg forøvrigt skal bemærke følgende:

1) Reguleringschefen oplyser om at Grunden er re. fusionspligtig for Erhvervelse af Gadegrund.

2) Under Forudsætning af at Grunden bestaar af jern og fast Sten anbefales den angivne Fundamentering fra Keller, dog skal jeg forstaa, at der paatænkes anvendt ligesaa stærke Keller under Mellemvæggen som under Facadevæggene.

3) Dersom ellers Grunden skulde vise en anden, slettere Beskaffenhed ved Afgravning af Terrænet, forbeholdes at forlange forandret Forslag til Fundamentering fremsendt.

4) Forat skaffe Lys i Trapperne ved Indgangsdørene fra Vaabenhusene og foran Closetdørene skal jeg foreslaa at begge Trapper ~~paabygges~~ anordnes med sine Løb saaledes, som herfra angivet med Blaat for den nordre Trappe i Planerne. Herved vil og ogsaa Trappernes Stigningsforhold betydelig forbedres, og Vaabenhusene flyttes op i Trappeopgangsrummet, som angivet med Blaat i Snittet, hvilket Forslag er heldigt for Lysforholdene i Rummene mod Gaarden.

4

5) Det af Sundhedskommissionen som forlidet maanke Kjøkkken X° i 1ste Etage kan undvides til over 6 m² ved at skjære den bagenfor liggende Entre, som der formentlig ikke er nødvendig.

6, 7 og 8 Tiltræder Branddirektørens Forslag, dem Post 2, 3 og 4.

Kristiania 7de Mai 1902
O. Bjelke Hotteromann

460
02

Oversendes den anden Bygningskommission i Henhold til § 58.

Som Bestemmelse foreslaas:

a) Alle Entrevægge, både mellem Kjøkken og Stuelejlighed samt forøvrigt mellem Stuelejligheder skal udføres af ildfast Materiale.

b) Entreer maa ikke skaffes Lys fra Kjøkkener, medmindre de til Gjennemsigt anvendes Trads glas af mindst 8 mm Tykkelse og Riste Maskevidde 10 mm. —

c) Leilighedernes Døre maa ikke beholdes med Hængsler.

Kristiania den 7de Mai 1902
G. Bull

Majestetens Hoffkontors Reparationsbureau (f. 1190 —)

5/Mk. 13/5-1902

Brandbraut

Bregn — Ad 2) Da angivne Dimensioner intet at bemærke.
Som Kontrabelastning for Balkonmurbiggerne skal der i Gjennem indlægges 10 Mk. pr. m² paa Stuen.
Alle Bjelker samt Balkonmurbiggerne skal forsynes med Understøtningsplader.
Alle Fundamentstørrelser skal indtegnes med Rødt ihvorfremt.
Kristiania, den 10 Mai 1902

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur
Brattvollveien 199
1164 OSLO
post@okkenhaug.net

Dato: 02082010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200908054-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Ekerold Netland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOGTS GATE 48 A-B	Eiendom:	225/357
Tiltakshaver:	Merkantilbygg AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur	Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VOGTS GATE 48 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2021
	202011678 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Frøydis Hollakleiv	

Adresse:	VOGTS GATE 48 A-B	Eiendom:	225/357/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET VOGTS GATE 48	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

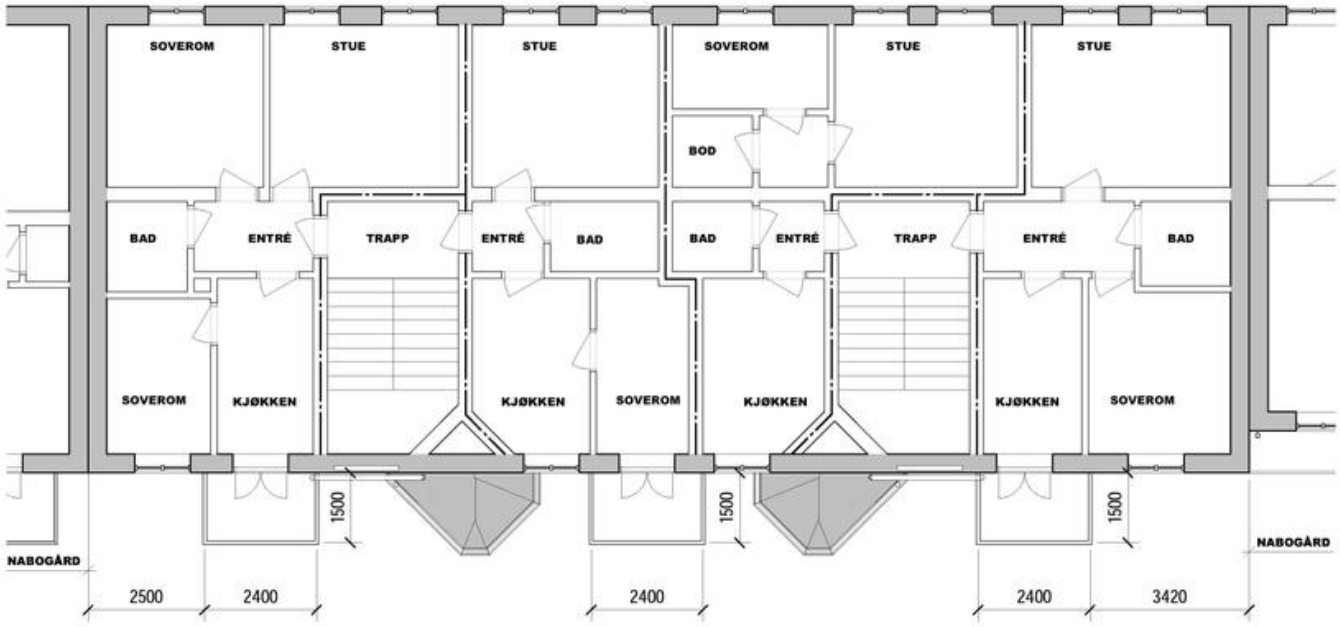
Ferdigattest - Vogts gate 48 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.09.2021.

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

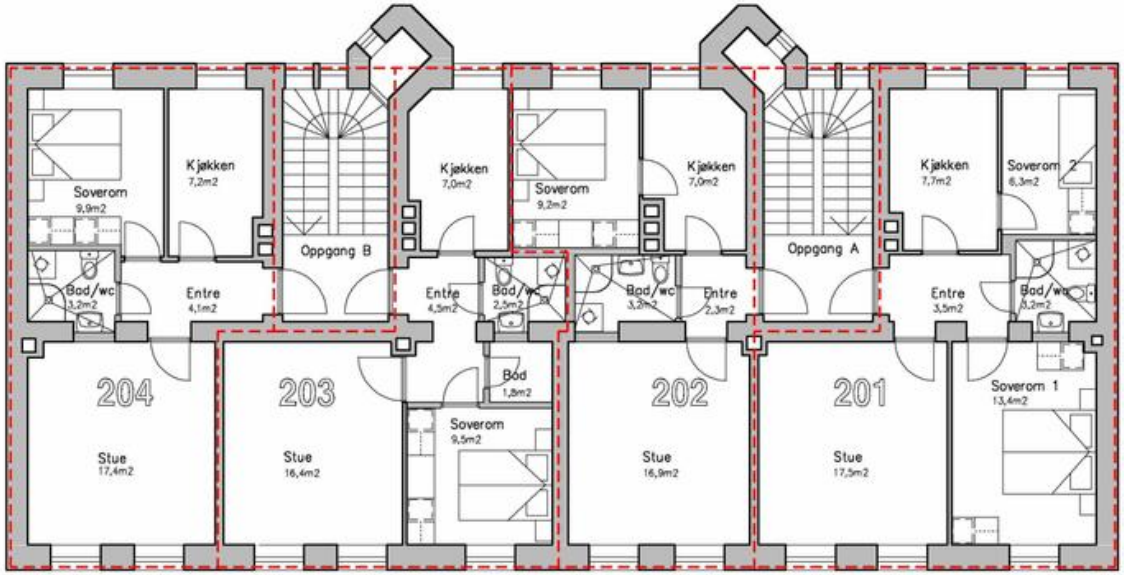
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011678			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	02.07.2020	2/10
Plan 2 etasje	B-01	06.06.2020	2/14
Plan 3 etasje	B-02	06.06.2020	2/15
Plan 4 etasje	B-03	06.06.2020	2/16
Snitt	B-05	06.06.2020	2/17
Fasade	B-04	16.10.2020	7/2



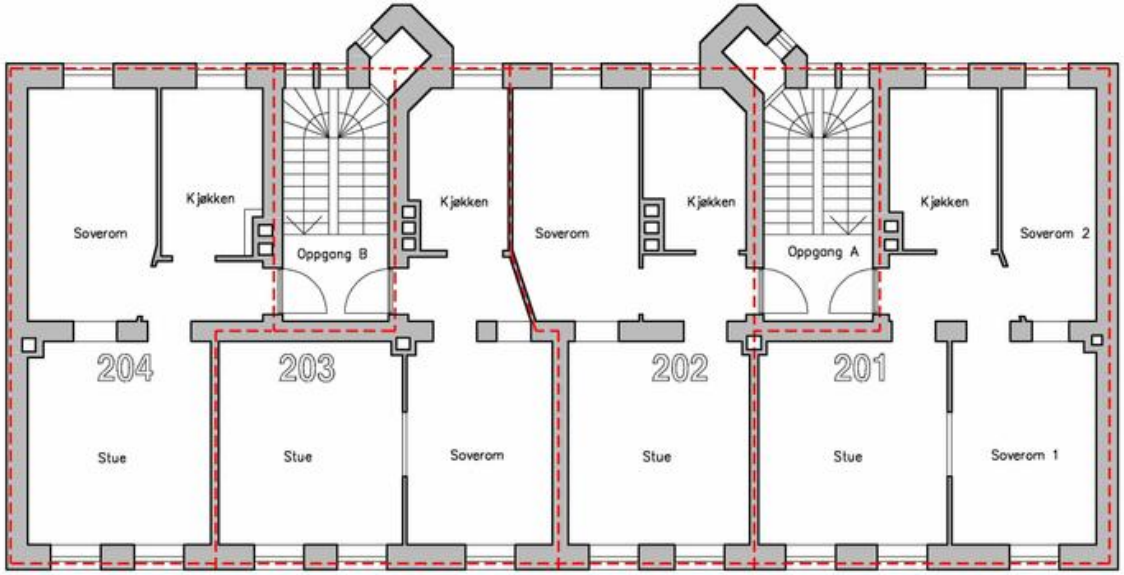
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	VOGTS GATE 48			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 4			
Orginaldato 06.06.2020	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:100	Revisjon
Tegningsnr B-03				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

2020-06-06 13:34:35 C:\Users\HP\Dropbox\2020\2045-01 Vogts gate 48\Ritninger\Vogts gate 48 NY.rvt



Ny planløsning med nye baderom

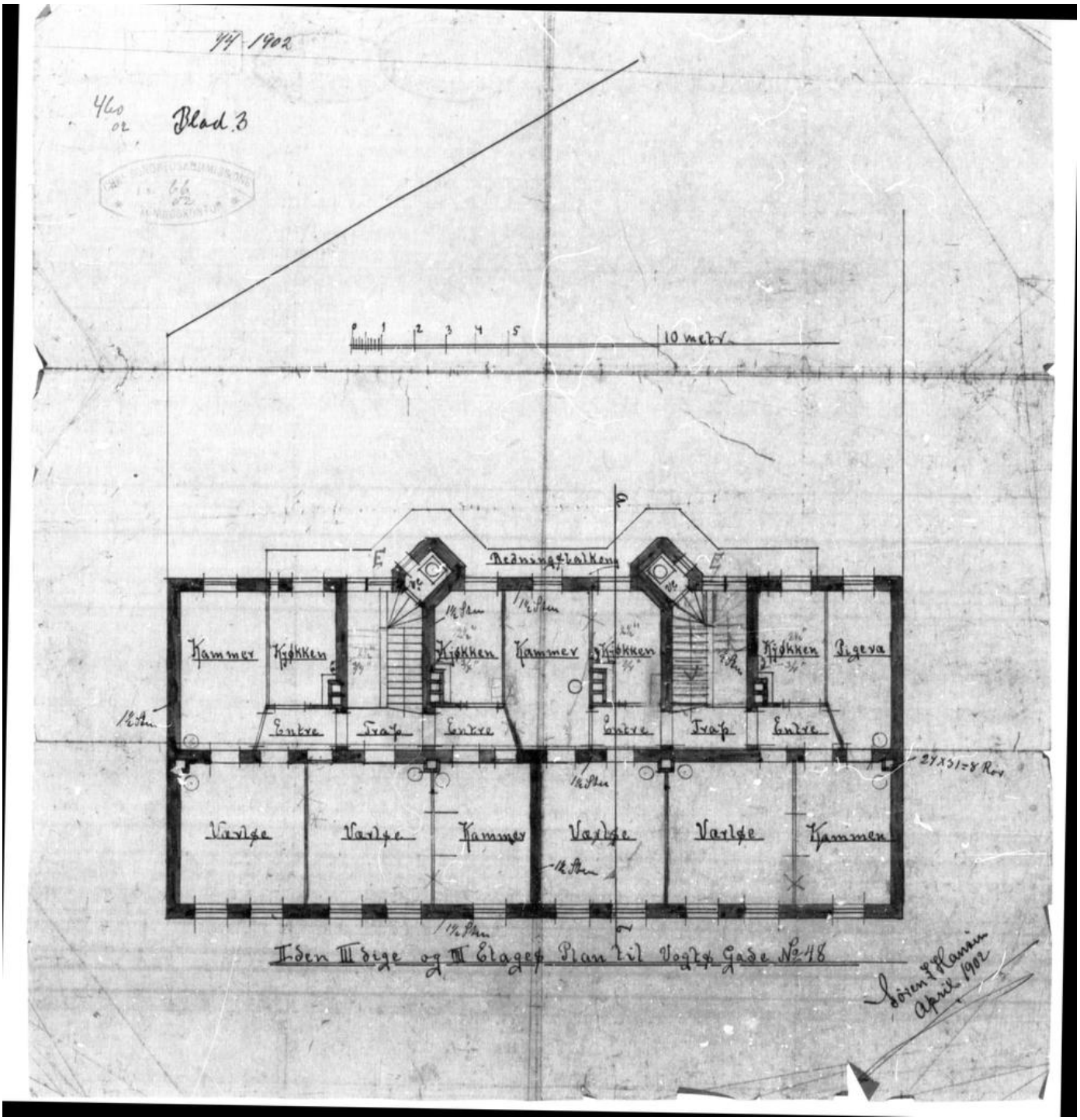


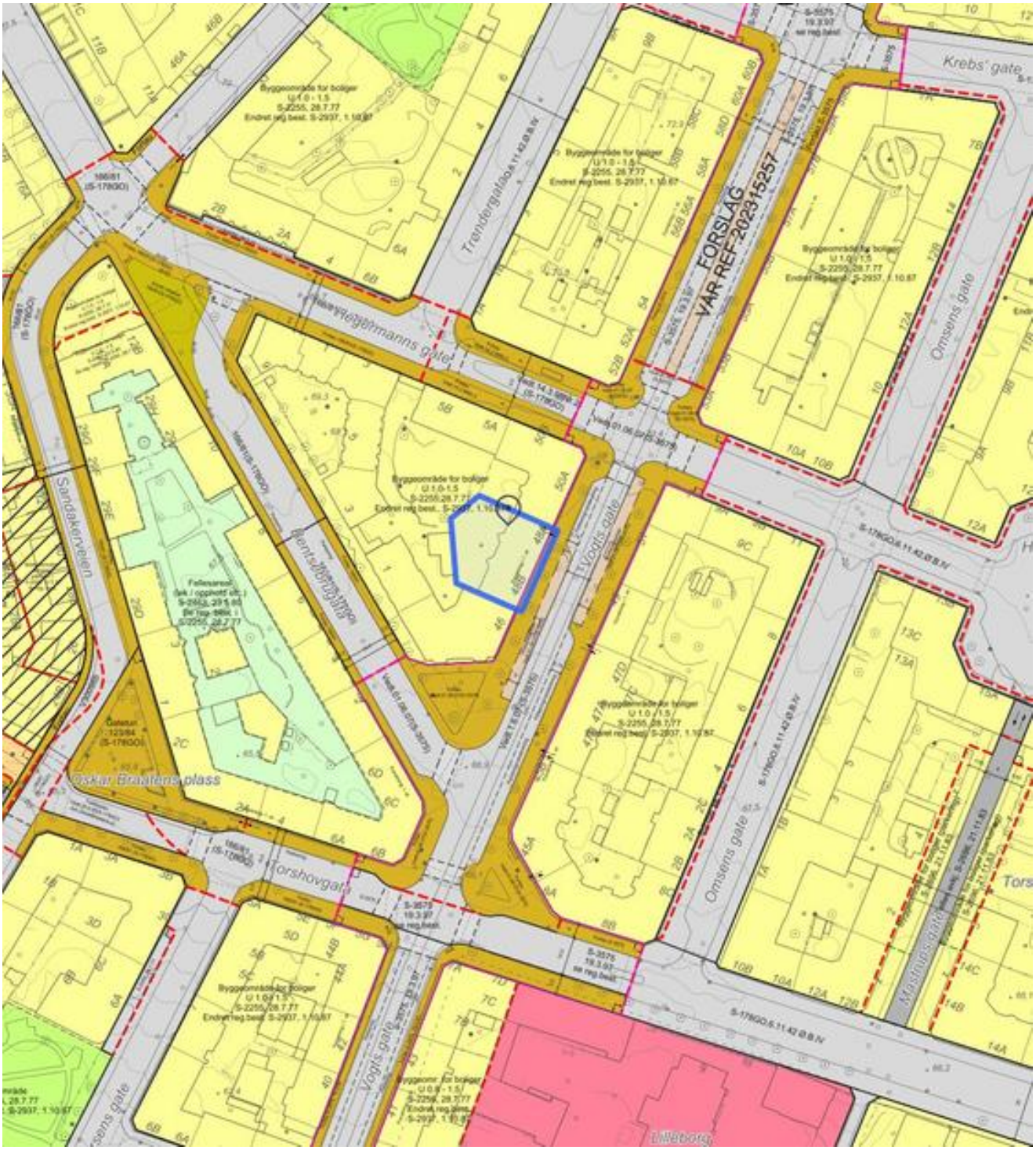
Eksisterende planløsning

Tegning tittel	Rev.	Tegn.nr.
Plan 2–4. etasje	00	A–1–30

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kont.

Byggherre/prosjekt Merkantilbygg AS Vogts gate 48	Dato 22.06.09 Tegn. A. Okkenhaug Kontr.
Tegning tittel Bygård Plan 2–4. etasje	Gnr./Bnr. 225/357 Prosj.nr. 27131 Mål A3=1:100 Rev. 00
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur Brattvollveien 199, 1164 Oslo Tlf. 91 69 22 30 Epost: post@okkenhaug.net	Tegn. nr. A–1–30


Blad 3
0 1 2 3 4 5 10 meter
Redningsbalkon
Kammer
Kjøkken
Entre
Trap
Pigeva
Værelse
27 X 31 = 8 Rm
II den III dige og III Etages Plan til Vogts Gade No 48
Søren Hansen
April 1902

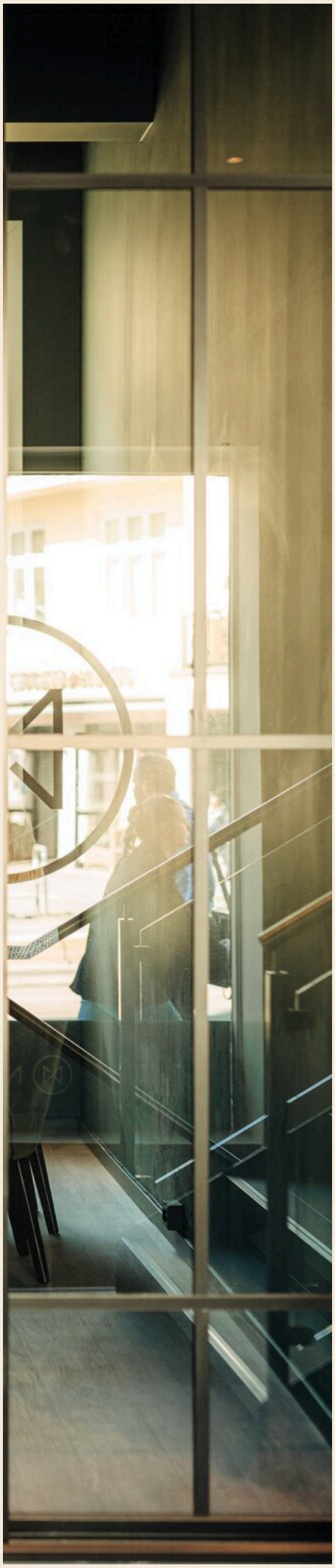

FORSLAG
VAR REF-2023 15257
Krebs' gate
Trondergaten
Wergelandsgaten
Sandakerveien
Oscar Braatens plass
Torshovgata
Vogts gate
Omsens gate
Lilleborg

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0148/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vogts gate 48A 0477 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 357, snr 12 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612