NORDVIK

Vogts gate 31B

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vogts gate 31B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Eksepsjonell og påkostet 2-roms m/rosett og stukkatur.
Totaloppusset i 25/26. God takhøyde. Sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**150 040,-**
Totalpris	**6 108 263,-**
Fellesgjeld	**208 223,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 872,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL VOGTS GATE 31B

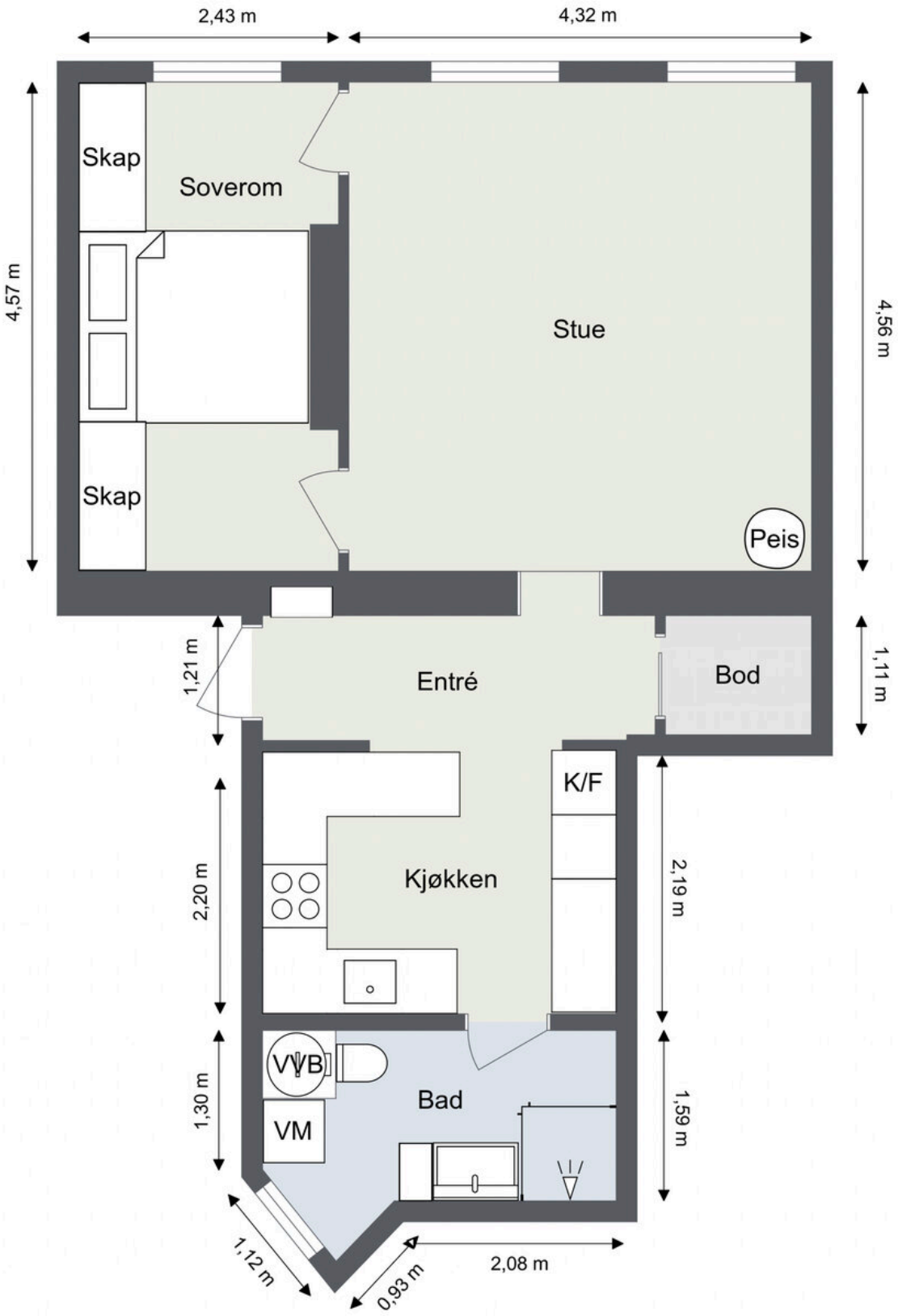
En nydelig 2-roms, som er gjennomgående renovert i 25/26, med en utsøkt kombinasjon av klassisk Torshov-sjarm og moderne komfort. Her er det påkostede materialvalg, snekkerbygde innredninger og moderne tekniske løsninger. Dette er en møysommelig renovert eierleilighet med høy kvalitet!

Her bor du med en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov i skillet til Grünerløkka med kort avstand til det meste Oslo har å by på innen kultur, restauranter, utesteder, samt tur og parkområder

FASILITETER
Peisovn
Høy standard og gjennomtenkte materialvalg
Vinduer 2021
Varme i alle gulv
Plassbygde løsninger av møbelsnekker
Høy 1. etasje, minimalt med innsyn
Godt med oppbevaringsplass i to eksterne boder
Klassiske detaljer
Kun TG1

Underetasje
Total BRA: 3 kvm

Tyder





















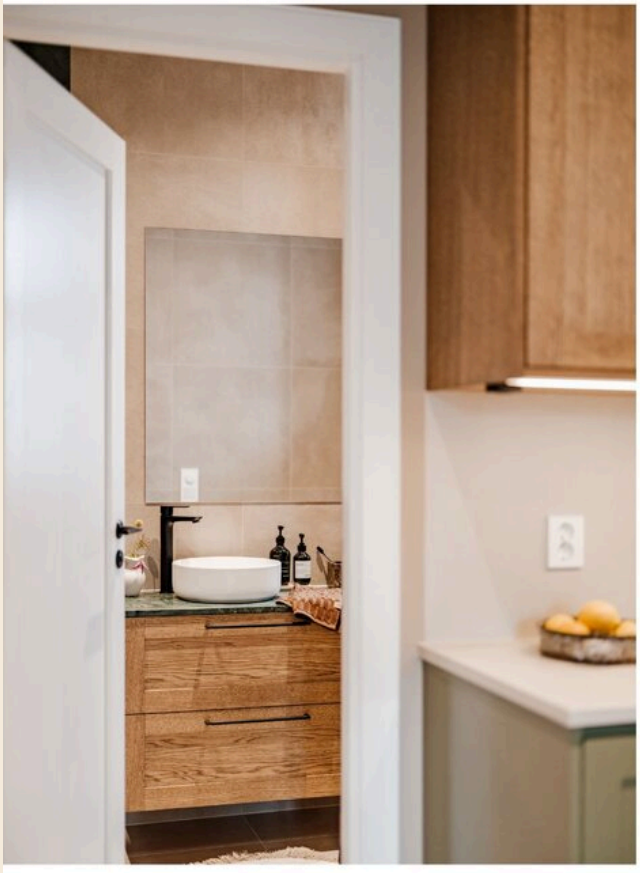







10
years warranty
8kg





















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0267/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vogts gate 31B, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 433, snr 4 i Oslo kommune

Selgere
Marie Høivik
Joachim Sandholt Carro Fincias

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
208 223,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 958 223,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
148 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 108 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 121 263,- (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
1892

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, bod.
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel loftsbod (4kvm gulvareal)
Total BRA: 2 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 en høy 1. etasje og inneholder: entré, stue, kjøkken, bad, soverom og en innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm og en loftsbod på ca. 2 kvm med gulvareal på ca. 4 kvm.

Standard
ENTRÉ
Velkommen hjem! Hele leiligheten er pusset opp i 2025/2026, og her er det også en ny entrédør fra 2026. Den originale teglsteinsveggen er tatt frem, og det er lagd en plassbygget nisje med gode muligheter for oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. I enden av rommet er det en innvendig bod med knagger, hyller og skuffer, som gir god plass til oppbevaring. Rommet er adskilt med en lekker skyvedør med speil, som står i stil med kjøkkenet.

STUE

En nydelig stue med god takhøyde og klassiske detaljer som lekker stukkatur og rosett. I hjørnet er det montert en hyggelig peisovn som varmer godt på kalde vinterkvelder.. Veggene er malt i en delikat beigefarge, og gulvet har en flott enstavs parkett. Stuen er et lyst og representativt oppholdsrom med store vindusflater mot gaten og god plass til flere møbleringssoner. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,94 meter, noe som sammen med de gode romproporsjonene gir en luftig følelse.

KJØKKEN
Eksepsjonelt, snekkerbygget kjøkken fra 2026. Dette er virkelig et kjøkken for den kresne. Flott innredning med profilerte fronter, med enkelte glassfronter i overskapene. Benkeplaten benkeplaten har fuktbestandig trekjerne belagt med mikrosement samt underlimt kum i kompositt, og det er ventilator over platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen, og det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkkenet har gjennomgående god skap- og benkeplass og er godt tilrettelagt for både hverdagsbruk og større middager.

SOVEROM
Lyst og romslig soverom, som ligger i tilknytning til stuen. Man har adkomst til soverommet gjennom to dører. Soverommet har en smart, plassbygget garderobeløsning med innebygget nisje for nattbord. Sengen er også plassbygd med smart oppbevaring under. Et soverom hvor alle detaljer er gjennomtenkte.

BAD
Badet ble totalrenovert i 2026. Badet har flislagte gulv og vegger, med sparklede og malte flater i taket. I hjørnet av rommet er det store vinduer som i stuen, noe som gir godt med naturlig lysinnslipp. Dusjsonen har delikate, grønne fiskebeinsfliser og innfellbare dører i herdet glass. Flisene står i stil med den flotte benkeplaten i massiv stein (marmor) og servanten som er snekkerbygd. Over servanten er det montert et stort speil. Videre er det et veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er god plass til vaskemaskin og tørketrommel, som medfølger i salget. Varmtvannsbereder på 100 liter, montert i skap over klosettet. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

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
Følgende modernisering er gjort i senere år:
2021: Nye vinduer
2025/2026:
- Flyttet og rehabilitert badet
- Flyttet og etablert ny snekkerbygd kjøkkeninnredning.
- Nye vann- og avløpsrør
- Ny varmtvannsbereder
- Rehabilitert elektrisk anlegg
- Avrettet etasjeskiller
- Lagt flis i entré og parkett for øvrig
- Gipset, sparklet og malt vegg- og himlingsoverflater
- Nye innvendige dører og innredning
- Ny entrédør

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 3.august 2025
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Alt arbeid ble utført mellom november 2025-august 2026. Vanntetting/membran, flislegging, sparkling av himling og støp av gulv: Filipe Snekker AS. Alt rørleggerarbeid (samt montasje av armaturer): Aktiv rørlegger AS. Alt elektrisk arbeid: Granberg og Nordengen AS. Egeninnsats: Avretting av gulv før støp, avretting av vegger og montering av OSB, avretting av himling og gips og montasje av baderomsinnredning.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Filipe Snekker AS. Wedi våtromsplater montert på undersjikt av OSB, perforeringer dekket med mansjetter og teip, smøremembran på alle flater. Arbeid utført mellom januar 2026-mars 2026.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Alt arbeid ble utført mellom november 2025-august 2026. Vanntetting/membran, flislegging, sparkling av himling og støp av gulv: Filipe Snekker AS. Alt rørleggerarbeid (samt montasje av armaturer): Aktiv rørlegger AS. Alt elektrisk arbeid: Granberg og Nordengen AS. Egeninnsats: Avretting av gulv før støp, avretting av vegger og montering av OSB, avretting av himling og gips og montasje av baderomsinnredning.

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?

Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Faglært: pipe i stue ble pusset på nytt, elektrisk anlegg og ny gips sparklet. Egeninnsats: Avretting av vegger og himling, samt. montering av gips (osb på vegger bak fastmonterte innredninger).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det samsvarserklæring? Ja.
Granberg og Nordengen AS. Hele det elektriske anlegget, inkludert sikringsskap byttet ut. Varmekabler på bad/inngangsparti og varmefolie på resterende rom. Arbeid utført mellom januar 2026-august 2026.

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

Aktiv Rørlegger AS. Alt av rør og avløp innad i leiligheten er byttet ut, fordelerskap montert og ny varmtvannsbereder er flyttet fra kjeller i nabooppgangen til bad i leiligheten. Arbeidet utført mellom november 2025-juni 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært. Leiligheten er (foruten overnevnte tekniske oppgradering) totalrenovert. Avrettete gulv (søsterbjelker+sponplategulv), gamle vegger er kledd med ny gips, nye dører og listverk montert. Egenproduserte innredninger montert på soverom, bod, inngangsparti, kjøkken og bad.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. Takterrasser har hatt lekkasje, men dette utbedres i samarbeid mellom de aktuelle beboerne og sameiets styre.

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.
Svar: Ja. Rotter i tom næringsseksjon i kjelleretasje. Dårlig renhold og vedlikehold er trolig grunnen for dette.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja. Trikkespor i Vogts gate: kan være til sjenanse om man er lydømfintlig.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja. Sameiet og eier av næringsseksjon i kjeller: Sameiet krever at alle krav og tiltak som må innfris før drift ivaretas. Dette er skapt en del konflikt og begjæring om tvangssalg er sendt inn.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja. Sameiet har planlagt å oppgradere alle trapperom i bygården (usikkert når dette vil finne sted og om det vil påvirke felleskostnadene).

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:

- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein
- Felles trapper i trekonstruksjon
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Vinduer med trelags isolerglass (2021)
- Entrédør i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand.
- Felles brannvarslingsanlegg
- Dørcalling

Ventilasjon: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte fra badet. Ventilator fra kjøkken med avtrekk til felles kanal. Luftespalte under dør mot badet.
VVS: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert bak vaskemaskinen, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Varmtvannsbereder på 100 liter (2026) montert i skap over klosettet.

Overflater:
Gulv: Fliser i entré og enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Èn eksponert teglsteinsvegg i entré. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.
Himling: Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stue. Himlingshøyde er målt til 2,94m i stue og til 2,84m i kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad, hulltaking: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. I henhold til forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

- Alle hvitevarer medfølger, også vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Energiattesten er datert 2017.

Oppvarming
OPPVARMING
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Varmekabler/varmefolie i hele leiligheten.
- Peis

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

VANN- OG AVLØPSRØR
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert bak vaskemaskin, dreneringsrør fra
fordelerskap til våtrom. Stoppekran er montert i fordelerskapet.

VENTILASJON
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte fra badet.
Ventilator fra kjøkken med avtrekk til felles kanal.
Luftespalte under dør mot badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et estimert strømforbruk på ca. 3.290 kWh. Merk at selger ikke har bodd i leiligheten. 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 6 872,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: 6 872,23,-
Herav:
Avdrag IN-lån (nytt lån): 345,58,-
Renter IN-lån (nytt lån): 361,62-
Felleskostnader dugnad: 50,00,-
Felleskostnader: 146,00,-
Avdrag IN lån (gammelt lån): 414,06,-
Renter IN lån (gammelt lån): 349,76,-
Renter og avdrag lån: 176,22
Renter og avdrag lån: 483,08,-
Felleskostnader: 4 545,81,-

Felleskostnadene inkluderer:
Kommunale avgifter, felles forsikringer, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask og vaktmester.

Internett, styrehonorar, kommunale avgifter, renter og avdrag felles lån, vaktmestertjeneste, strøm i fellesarealer, forretningsfører m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

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

- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 466 131,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 864 524,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vogtsgården, orgnr. 875670182

Om sameiet
Sameiet Vogtsgården, gnr. 225, bnr. 433 og 339 i Oslo har organisasjonsnummer 875 670 182 og består av 26 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på adressene Vogts gate 29 og 31 A-D.

Vi anbefaler tar en titt på sameiets hjemmeside: https://www.vogtsgarden.no/ . Der kan man finne mer informasjon om historien til sameiet, vedlikeholdsplaner, serviceavtaler m.m.

TV/INTERNETT
Sameiet har felles internettavtale med Global Connect (fiber) som leverandør. Avtalen inkluderer internett, TV-pakker er tilvalg.

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

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

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

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

OPPLYSNINGER FRA STYRET 14.09.26:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i sameiet? Se vedlagt årsberetning, som er generelt up to date.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med. Oppussing av oppgangene.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det? Årlig justering av FK i henhold til indekser og ev. prisøkning, samt for finansiering av oppussingen nevnt over. Metodene for finansiering av oppussingen er ikke bestemt. Det kan være via låneopptak, ekstra innbetaling av driftskostnader og/eller økning av FK. Det er mindre sannsynlig at dette finansieres ved generell økning av FK.

Har det vært observert skadedyr i sameiet/borettslaget tidligere? Det har tidligere vært observert rotter i næringslokalet i kjelleren (snr. 1-3), men det er nå utført tiltak som sikrer mot dette. Ingen kjente tilfeller av rotter i s.nr. 1-3 etter dette. Vi arbeider kontinuerlig med bekjempelse av rotter utendørs, som felles innsats i kvartalet. Vi har i august/september hatt en ødelagt søppelkonteiner som medførte rotter, men denne har renovasjonsetaten bekreftet at erstattes.

Disponerer sameiet parkeringsplasser til utleie? Nei, ingen egne. Det er vanlig gateparkering.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 208 223,-pr. 31.12.2025

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

Långiver: Svenska Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.92329
Rest lånebeløp: 5.746.199,-
Innfrielsesdato: 10.07.2041
Rente type: 6.60%

Långiver: Svenska Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.92329
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6.60%, Flytende rente
Restsaldo: 223.480,-
Innfrielsesdato: 10.07.2041

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 713,- pr. 31.12.2025

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

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 267 042,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Ingen begrensninger om husdyrhold oppgitt i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90508548

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 746 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger. Ellers se kartbeskrivelse på Google maps eller Finn.no.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en særdeles sentral beliggenhet på populære Torshov, hvor man bor med nærhet til «alt» man måtte trenge i hverdagen – grønne parker og turområder, hyggelige spisesteder, kaféer og barer, dagligvarebutikker og øvrig service, samt gode kollektivforbindelser til resten av byen. Det er nettopp denne kombinasjonen av godt nærmiljø og enkel tilgang til byens øvrige fasiliteter som gjør Torshov til et så attraktivt sted å bo.

Nærområdet byr på flere flotte grøntområder, med både Torshovparken og Torshovdalen like ved – hver med sitt

eget preg og gode muligheter for turer, rekreasjon eller lange, behagelige sommerkvelder. Like i nærheten renner også Akerselva, med flotte gang- og sykkelstier langs elven ned til Oslo sentrum eller videre oppover til Nydalen og Frysja – perfekt for joggeturer, sykling eller en rolig gåtur med mulighet til å stikke innom et av de mange hyggelige spisestedene underveis. For den treningsglade finnes det også flere gode treningstilbud i kort avstand, som Myrens Sportssenter på Torshov (treningssenter, gruppetimer, squash, kampsport og Klatreverket) samt SATS på Ringnes Park, Sagene og Storo. Med trikk nr. 12 eller 15 til Kjelsås har du dessuten enkel tilgang til Oslomarka.

Dagligvaretilbudet i nærområdet er svært godt. Bunnpris ligger rett i nærheten og holder åpent hver dag, inkludert søndager, mens Rema 1000 Torshov kun er en liten spasertur unna. Coop Extra i Vossegata ligger også i gangavstand, og på Ringen finner du en stor Meny-butikk med bredt sortiment og ferskvaredisk. Rett i nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo for sine førsteklasses kjøttvarer.

Torshov har et rikt og stadig voksende utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud, og det er kort vei til populære områder som Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. På Soria Moria finner du konsertscener, barer, restauranter og teater, mens Nieu Scene byr på standup og teater. Trikkestallen har et bredt utvalg av oppsetninger og en hyggelig café, og det populære serveringsstedet Grisen har trolig Torshovs største og hyggeligste uteservering. Idylliske Lilleborg torg er også verdt et besøk, med blant annet Villa Paradiso Tivoli, Daegens bakeri, den greske restauranten Agora og Det Andre Teateret. I tillegg finner du kaféer som Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Åpent Bakeri, Backstube og nabolagsbakeriet Frida Bakery med dansk-inspirerte bakevarer, samt hyggelige serveringssteder som lokale favoritten Bruun-Larsen og nabolagsbaren Albatross – stedet de lokale alltid vender tilbake til.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse attestert datert 1890 for vaaningshus. Byggeanmeldelse legger vi ved i de tilfeller ekspedisjonsdokument ikke foreligger. Dette gjelder spesielt for bygårder fra 1800-tallet hvor deler eller hele av dokumentasjonen for eiendommen er mangelfull. Forsiden til byggeanmeldelsen bekrefter når byggingen ble utført, og at det i det minste er byggemeldt. En komplett byggeanmeldelse kan også f.eks. beskrive hvilke materialer som er brukt og hvilken etasjer som er godkjent. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Følgende foreligger:

- Bygningsanmeldelse for våningshus, 30.04.1892
- Approbasjon for rehabilitering av hovedbygning, 13.05.1985
- Ferdigattest brannalarmanlegg, 15.06.2018
- Ferdigattest vinduer, 31.10.2022

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har avdekket følgende:
- Byggesøkt spiserom fremstår i dag som bad.
- WC-rom er fjernet og fremstår i dag som en del av kjøkkenet.
- Entrédør og entré er flyttet over til kjøkkenet, opprinnelig entré fremstår i dag som en del av soverommet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiete. 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 med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Følgende plansaker i nærområdet:
- Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Saksnummer: 202315257
Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Vogts gate 31 E - bruksendring av areal i 1. etasje fra næring til bolig og fasadeendring
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Saksnummer: 202507708
- Vogts gate 29 - montering av ventilasjonsrør på fasade - Taj Mahal
Status: Ferdigattest gitt
Saksnummer: 202509886
- Rosenlundgata 9 D-S - oppføring av to rekkehus med 13 boenheter - Riving og gjenoppføring av garasjerekker - Opparbeidelse av utearealer - Oppføring av boder, sykkelparkering og teknisk rom
Status: Rammetillatelse gitt
Saksnummer: 202514720
- Vogts gate 29 - bruksendring til serveringssted

Ønsker å få ferdigattest på serveringsstedet. Det er gitt endringstillatelse 15.08.26.
Saksnummer: 2025/09289
Opplysninger fra sameiet vedrørende denne saken: Sameiet har fremsatt omfattende og vesentlige merknader til søknads- og dokumentasjonsgrunnlaget. Merknadene gjelder blant annet dokumentasjon av prosjektering, utførelse og FDV, brann- og lydskiller, ventilasjon og øvrige tekniske installasjoner, seksjonsinndeling og fellesarealer samt bygningsmessige forhold i kjelleren. Flere av spørsmålene er ikke endelig avklart.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/433/4:
14.08.1986 - Dokumentnr: 50178 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:434 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:434 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:434 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:434 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:434 Snr:5
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:339
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2026 - Dokumentnr: 1034306 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.06.1988 - Dokumentnr: 37065 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1877
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 26 SEKSJONER

14.08.1986 - Dokumentnr: 50178 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:433 Snr:29
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:339
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 065,-
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,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 548,- 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 20. september 2026

Ansvarlig 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 31B

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole		20 min

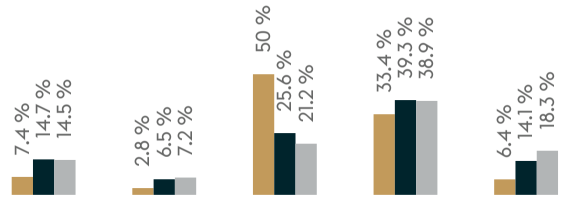
Offentlig transport

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

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	2 min 0.1 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	67 barn	3 min 0.3 km
Oskar Braaten barnehage (1-6 å...	41 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

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

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tyder



Tilstandsrapport

Vogts gate 31B, 0474 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 14. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 17. september 2026
Referanse:	14270

Rapporten

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

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

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

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

Peder Aubert

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2021	Nye vinduer.
2025/26	Flyttet og rehabilitert badet. Flyttet og etablert ny snekkerbygd kjøkkeninnredning. Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør systemer). Ny varmtvannsbereder. Rehabilitert det elektriske anlegget. Avrettet etasjeskiller. Lagt flis i entré og parkett for øvrig. Gipset, sparklet og malte vegg- og himlingsoverflater. Nye innvendige dører og innredning.
2026	Ny entrédør.

Konklusjon

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i klassisk bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard
Nyoppusset leilighet i god stand.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Marie Andrea Høivik å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
1. etasje	54				
Loft		2			4
Sum	**54**	**5**	**0**	**0**	**4**
Sum BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Bod, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Loft		Ekstern bod	

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Marie Høivik
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Marie Høivik

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 225 Bnr: 433 Snr: 4
Tomteareal:	746.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Marie Andrea Høivik og Joachim Sandholt Carro Fincias
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	73 / 1877

Bygård

Bygård

Byggeår
1892

Bygård - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

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

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025/2026.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 1

Beskrivelse: Ferdigmelding og FDV-dokumentasjon er fremvist.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse:	Sluk i plast.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Benkeplate i kompositttstein. Speil over servanten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme i hele leiligheten, varmekabler under fliser og varmefolie for øvrig.

Samsvarserklæring signert og datert 25.08.2026 er fremvist for følgende arbeider: Oppussing leilighet, alt nytt elektrisk.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Det er røykvarsler og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

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

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert bak vaskemaskin, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekran er montert i fordelerskapet.

Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

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

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte fra badet.
Ventilator fra kjøkken med avtrekk til felles kanal.
Luftespalte under dør mot badet.

Vurdering: Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Ifølge eier står det ikke nevnt i vedtektene at dette ikke er lov i sameiet.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 100 liter, montert i skap over klosettet. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Produksjonsår
2026

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

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

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand. Yale kodelås.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Fliser i entré og enstavs parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: En eksponert teglsteinsvegg i entré. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Rosett og stukkatur i stue.

Himlingshøyden er målt til 2,94 m i stue og til 2,84 m i kjøkken.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med underlimt kum i kompositt. Ventilator over platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2026

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

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og entré.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på flislagt felt i stue.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Plassbygget skap med knagger, hyller og skuffer i entré.
Skyvedører med speilfronter og garderobeskap med knagger, stang og hyller i boden.
Plassbygget seng og garderobeskap med speil- og profilerte fronter på soverommet.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier om forhold i seksjonen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Endringer i planløsningen (ikke byggemeldt Oslo kommune):
- Byggesøkt spiserom fremstår i dag som bad.
- Wc-rom er fjernet, og fremstår i dag som del av kjøkkenet.
- Entrédør og entré er flyttet til over kjøkkenet, opprinnelig entré fremstår i dag som del av soverommet.

Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer og omdisponeringer av våtrom normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist: - Faktura fra Filipe Snekker AS, datert 30.01.2026, 14.02.2026 og 27.02.2026. (Oppussing bad). - Faktura fra Aktiv Rørlegger AS, datert 07.12.2025, 31.01.2026, 11.03.2026 og 02.06.2026. (Nytt bad og nytt opplegg til kjøkken). - Faktura fra Granberg & Nordengen AS, datert 31.01.2026, 30.04.2026 og 29.08.2026. (Elektrisk arbeid tilknyttet totalrenovering).

Radon

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

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger på bakkeplan. Boligen ligger innenfor området "usikker" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Brannskille

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

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

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	16-09-2026	Mottatt	
Eier	14-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

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

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

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

Rettigheter

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

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0267/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vogts gate 31B, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Marie Høivik, Joachim Sandholt Carro Fincias

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2025

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?
Nei

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid ble utført mellom November 2025-August 2026 Vanntetting/membran, flislegging, sparkling av himling og støp av gulv: Filipe Snekker AS Alt rørlegger arbeid (samt montasje av armaturer): Aktiv rørlegger AS Alt elektrisk arbeid: Granberg og Nordengen AS Egen innsats: Avretting av gulv før støp, avretting av vegger og montering av OSB, avretting av himling og Gips og montasje av baderomsinnredning

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Filipe Snekker AS. Wedi våtromsplater montert på undersjikt av OSB, perforeringer dekket med mansjetter og teip, smøremembran på alle flater. Arbeid utført mellom Januar 2026-Mars 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid ble utført mellom November 2025-August 2026 Vanntetting/membran, flislegging, sparkling av himling og støp av gulv: Filipe Snekker AS Alt rørlegger arbeid (samt montasje av armaturer): Aktiv rørlegger AS Alt elektrisk arbeid: Granberg og Nordengen AS Egen innsats: Avretting av gulv før støp, avretting av vegger og montering av OSB, avretting av himling og Gips og montasje av baderomsinnredning

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: pipe i stue ble pusset på nytt, elektrisk anlegg og ny gips sparklet Egen innsats: avretting av vegger og himling, samt montering av gips (osb på vegger bak fastmonterte innredninger

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Granberg og Nordengen AS Hele det elektriske anlegget, inkludert sikringsskap er byttet ut. Varmekabler på bad/inngangparti og varmefolie på resterende rom Arbeid utført mellom Januar 2026-August 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Dette må dobbeltsjekkes med installatør

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aktiv Rørlegger AS Alt av rør og avløp innad i leilighet er byttet ut, fordelerskap er montert og ny varmtvannsbereder er flyttet fra kjeller i nabooppgang til bad i leilighet Arbeidet utført mellom November 2025-Juni 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Leilighet er (foruten overnevnte tekniske oppgradering) totalrenovert. Avrettete gulv (søsterbjelker+sponplategulv) gamle vegger er kledd med ny gips, nye dører og listverk montert. Egenproduserte innredninger er montert på soverom, bod, inngangsparti, kjøkken og bad

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Takterrasser har hatt lekkasje, men dette utbedres i samarbeid mellom de aktuelle beboerene og sameiets styre

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rotter i tom næringseindom i kjelleretasje. Dårlig renhold og vedlikehold er trolig grunnen for dette

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Trikkespor i Vogts gate: kan være til sjenanse om man er lysømfintlig

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet og eier av næringseiendom i kjeller: sameiet krever at alle krav og tiltak som må innfris før drift ivaretas. Dette er skapt en del konflikt og begjæring om tvangssalg er sendt inn

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet har planlagt å oppgradere alle trapperom i bygården (usikkert når dette vil finne sted og om det vil påvirke felleskostnadene)

---

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: 29-0267/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vogts gate 31B
Postnr	0474
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	433
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-809729
Dato	31.08.2017



Eier	Anja Jørstad Rygh
Innmeldt av	Anja Jørstad Rygh

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via 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.

Sameiet Vogtsgården

HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere plikter å bidra til et velfungerende sameie, og bruke alminnelig fornuft slik at de ikke er til sjenanse eller unødig irriterer andre beboere.

2. Det skal herske alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager i uken. Dersom en beboer av spesielle årsaker, fest, håndverkere eller lignende, ønsker å fravike dette, plikter han i god tid å varsle sine nærmeste naboer.

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

4. Det er ikke tillatt å hensette ting og eiendeler i fellesarealer (inkl. oppganger, gårdsplass og loft- eller kjellerareal utenfor egne boder). Dette innebærer bl.a. at det ikke tillates lagring av f.eks. sko, sportsutstyr eller annet som er til hinder for framkommelighet i oppgangene. Dette gjelder også poser med søppel. Lagring av gjenstander i boder som kan være til skade for gården eller beboerne er forbudt.

5. Seksjonseiere og beboere skal kun benytte avfallsrommet til å kaste begrensede mengder husholdningsavfall, i tilgjengelige kasser for henholdsvis rest-/mat-/plastavfall, samt for papp/papir. Det tillates ikke kasting av skarpe gjenstander, batterier, hensetting av annet avfall eller fylling av avfall i (fulle) kasser slik at lokket ikke går på. Større mengder søppel, som pappkasser o.l., skal man selv frakte bort, eller dersom mulig, vente til styret bestiller container ifm. dugnad. Alle plikter å gjøre sitt for å holde avfallsrommet ryddig og forhindre at det er avfall på bakken.

6. Hvis det oppdages at en beboer har hensatt avfall som er i strid med punktet over, eller som hensettes i fellesarealene uten tillatelse, vil styret påse fjerning av avfallet for vedkommendes regning.

7. Tørking av tøy skal ikke foregå utendørs i bakgården.

8. Vinduer i kjeller og oppganger skal holdes lukket om vinteren.

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

10. Seksjonseiere ~~Beboerne~~ oppfordres å merke postkasser med beboers navn med standard skilt bestilt fra R Bergersen AS (post@rbergersen.no), samt sørge for at styrets beboeroversikt i digitalt informasjonsarkiv stemmer. Styret gir tilgang til porttelefonen (Defigo) basert på denne oversikten.

11. Hunder kan ikke gjøre fra seg på gårdsplassen uten at eier straks plukker opp etter hunden.

12. Dørene til kjellere, porten og oppgangene skal holdes låst, unntatt ved visning eller kortvarig arbeid som krever inn-og-utfart (f.eks. flytting).

13. Alle beboere oppfordres til å bidra med snømåking og strøing på vinteren.

14. Vaktmesteren har ansvaret for skifting av lyspærer i alle fellesarealene.

Sameiet Vogtsgården

Rev. / dato årsmøte	Endring
02 / 15.05.2025	Se forslag til strykning og tilføyelser (i gult).
01 / 20.06.2020	- Presisering av at tidsrom for alminnelig ro gjelder alle ukedager. - Presisering av at skarpe gjenstander ikke skal kastes i søppelkasse. - Krav om at beboere merker postkasser og forespør oppdateringer i porttelefonsystem fra vaktmester. - Opplysning om at vaktmester skifter ut lyspærer i alle fellesarealer. - Forbud mot lek og bruk av rulleskøyter i oppgang fjernes.
00 / 11.04.2012	Opprettelse

Sameiet Vogtsgården

VEDTEKTER

Om sameiet

Navn: Sameiet Vogtsgården

Org. nr.: 875 670 182

Eiendom: Gnr. 225, bnr. 433 (bygg) og 339 (bakgård, som Sameiet Vogtsgate 31E også har bruksrett til)

Adresser: Vogts gate 29 og 31 A-D, 0474 Oslo

Seksjoner: 26 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner

Revisjonshistorikk

Rev. / dato årsmøte	Beskrivelse
12 / 01.10.2025	- Presisering vedrørende boder - Økning i antall mulige styremedlemmer og varamedlemmer - Presisering og justering i bestemmelser om seksjonseiers plikter ved utleie
11 / 13.05.2025	Revidert
10 / 20.09.2024	Revidert
09 / 26.04.2021	Revidert
08 / 22.06.2020	Revidert
07 / 20.04.2016	Revidert
06 / 04.05.2015	Revidert
05 / 11.04.2012	Revidert
04 / 28.10.2003	Revidert
03 / 27.04.1999	Revidert
02 / 04.04.1995	Revidert
01 / 21.05.1991	Revidert
00 / 15.08.1989	Opprettelse

Vedlegg

1. Plantegning lofts- og kjellerboder

Sameiet Vogtsgården

§ 1 *Innledende bestemmelser*

§ 1.1 Sameiet Vogtsgården er et administrasjonsorgan stiftet av og for eierne av seksjoner i Vogtsgården, med formål å ivareta deres felles interesser.

§ 1.2. Seksjonseierne har plikt til å være medlemmer av sameiet.

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

§ 1.4 Seksjonseierne har plikt å betale det beløp som styret fastsetter til dekning av fellesutgifter, i tråd med § 3.5.

Fellesutgiftene omfatter bl.a. eiendomsskatt, felles elektrisitet, forsikring av eiendommen, kommunale avgifter, eventuell godtgjørelse til forretningsfører og avsetning til vedlikeholdsfond.

§ 1.5 Fellesutgiftene fordeles på den enkelte sameier ut ifra størrelsen på sameiebrøken/andelsbrøken, og innbetales forskuddsvis for hver måned. Utgiftene til internett og trappevask fordeles med likt beløp pr. seksjon.

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

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

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

§ 1.9 De enkelte leilighetene skal kun brukes til beboelse.

§ 1.10 Den enkelte boligseksjon har midlertidig enerett til bruk av boder på loft og i kjeller i henhold til plantegningen og fordelingslisten som er vedlagt vedtektene.

Styret kan skriftlig tildele næringsseksjoner midlertidig enerett til boder som står ledige. Denne retten kan trekkes tilbake med tre måneders skriftlig varsel.

§ 1.11 Sameiet kan fastsette egne husordensregler og alminnelige regler for ro og orden. Alle som oppholder seg i Vogtsgården plikter å følge husordensreglene.

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

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

§ 1.14 *Seksjonering*
Dersom seksjonering og/eller bruk av en seksjon strider med den byggemeldte situasjonen eller mot gjeldende lovverk, kan styret kreve at seksjonen(e) reseksjoneres, for seksjonseierens regning.



Sameiet Vogtsgården

§ 2 *Styret og forretningsførsel*

§ 2.1 Sameiet skal ha et styre som velges på årsmøtet.

§ 2.2 Styret skal minimum bestå av styreleder og ett styremedlem, samt ett varamedlem. Styret kan ha opptil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, i tillegg til styreleder. Årsmøtet velger et av medlemmene i styret til leder. Både personlige eiere av eierseksjon og deres samboer/ektefelle, samt representanter for selskaper som eier eierseksjoner er valgbare.

§ 2.3 Funksjonstiden er ett år for styreleder, to år for styremedlemmer og varamedlem. Gjenvalg er tillatt og kontinuitet bør sikres.

§ 2.4 Styret kan ansette forretningsfører og sørger, eventuelt sammen med denne, for forsvarlig regnskapsførsel. Et av styrets medlemmer kan fungere som forretningsfører.

§ 2.5 Sameiet skal ha godkjent revisor. Årsmøtet velger revisoren.

§ 3 *Styrets ansvar og myndighet*

§ 3.1 Styret besørger det utvendige vedlikeholdet av bygningen, og videre vedlikehold av innvendige fellesrom, som trapper, korridorer og loft, med inventar, og plikter å holde i orden felles ledninger og innretninger som er nødvendige til forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.m. samt sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst.

§ 3.2 Styret avgjør hvilke vedlikeholdsarbeider som er nødvendige. Ved vedlikeholdsarbeider eller påkostninger som går utover hva som kan anses som vanlig vedlikehold, eventuelt naturlige påkostninger med tanke på tiden og forholdene for øvrig, kreves det minst 3/4 flertall på årsmøtet, hvor minst 2/4 av de stemmeberettigede er til stede.

§ 3.3 Styret, med ev. forretningsfører, fastsetter et driftsbudsjett for sameiet ved hvert års begynnelse, med eventuell justering ved årets slutt eller når styret vurderer det som nødvendig.

§ 3.7 Styret eller forretningsfører ansetter eventuelt vaktmester, vaskehjelp eller liknende på vegne av sameiet, og bestemmer deres lønn.

§ 3.8 Ved stemmelikhet i styret skal varamedlem også avgi stemme i saken.

§ 4 *Årsmøte*

§ 4.1 Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned, senest juni, med minst 8 dager og maksimum 20 dagers skriftlig varsel til sameierne. Samtidig sender styret årsberetning med revidert regnskap for foregående regnskapsår til medlemmene med forslag til driftsbudsjett og saksliste.

Årsmøtet behandler blant annet:

a. Årsberetning
b. Regnskap og budsjett

c. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer samt revisor
d. Andre saker nevnt i innkallelsen.

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

§ 4.3 Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne (minst 3 stykker) skriftlig forlanger det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med frist som nevnt i § 4.1, skriftlig med oppgitt saksliste.

§ 6 *Seksjonseierens vedlikeholdsplikt*

§ 6.1 Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

§ 6.2 Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper.

§ 6.3 Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, slik som utvendige ventilasjonskanaler og ventiler tilhørende næringslokalet.

§ 6.4 Seksjonseier er ansvarlig for skade på fellesarealene og andre bruksenheter som er utført av håndverkere i oppdrag, seksjonseieren selv eller hens leietakere.

§ 6.5 Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren eller dennes leietakere kan ikke gjøre endringer i sameiets felles brannvarslingsanlegg uten samtykke fra styret og tillatelse fra de relevante myndighetene.

§ 6.6 Egenandel etter forsikringserstatning forårsaket av skade (vannlekkasje, brann mm.) i egen seksjon, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

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

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

§ 6.8 Dersom balkongene skal tildekkes, må eiere av balkongene bli enige om hvilken tildekking og bruke samme type. Dersom det ikke blir enighet om dette, kan avstemninger gjøres på årsmøter.

Veiledning til bestemmelsen:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Rør for innvendige vann-og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til seksjonen
- Elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskappparater, for eksempel brannvarslingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Egen seksjons vinduer og ytterdører

- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring
- Vinduer og ytterdører
- Eventuell fastmontert reklame og markeringer for næringsseksjonen(e). Se § 8.
- Inventar

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

Balkonger, takterrasser, vinduer og ytterdører

Balkongeier er ansvarlig for vedlikehold av balkongen. Sluket må holdes rent, og is- og snøfritt slik at det ikke samles vann på balkongene.

Beboere med takterrasse er ansvarlig for vedlikehold av takterrassen på en måte som hindrer skader på konstruksjonen. Dette inkluderer plikt til å påse at varmekablene/termostaten fungerer og at styret varsles skriftlig dersom det oppdages en teknisk svikt som må utbedres. Varmekablene skal være påskrudd når det er fare for is/snø, for å holde balkongen snø- og isfri. Sluket må holdes rent og is- og snøfritt slik at det ikke samles vann på takterrassene.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av sluk i fellesarealer, inklusiv takterrasse, utskiftning av sameiets vinduer inkl. karm eller ytterdører inkl. karm.

§ 7 *Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

§ 7.1 Ytre vedlikehold av utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt (Se § 6), også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Reparasjon eller utskifting av yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiets ansvar. Dekket på takterassene er å regne som del av bygningens "yttertak".

§ 7.2 Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødige ulemper.

§ 7.3 Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 7.4 Mislighold/unnlatelse av vedlikeholdsplikt etter §§ 7.1 , 7.2, 7.3

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

§ 8 *Næringsseksjonseiers ansvar/vedlikeholdsplikt av fortausarealer som benyttes til virksomheten*

§ 8.1 Eieren av næringsseksjon, eller eventuelt dennes leietaker, plikter å sørge for at fortauet brukes i samsvar med gjeldende tillatelser fra kommunen og krav fastsatt av Bymiljøetaten.

§ 8.2 Det er ikke tillatt å hensette avfall, varer eller utstyr fra næringsvirksomheten på fortauet, og fortauet skal ikke benyttes som lagringsplass. Det er ikke tillatt å blokkere fortauet.

Dersom slike gjenstander ikke umiddelbart fjernes, og senest innen fristen som gis av styret per e-post, vil fjerning av gjenstandene gjennomføres for seksjonseierens regning, med et påslag på 20 % av kostnadene. Dette gjelder også for avfall, varer eller utstyr som hensettes av virksomhetens kunder.

§ 9 *Næringsseksjonseiers ansvar for fastmonterte skilt og reklame på bygningens fasade, og for fortauet utenfor næringsvirksomheten*

§ 9.1 Godkjenning: Fastmontering av skilt, lysarmaturer eller andre permanente installasjoner på bygningens fasade krever skriftlig godkjenning fra styret. I tillegg må nødvendige tillatelse innhentes fra relevante myndigheter, herunder Plan- og bygningsetaten, og eventuelt Byantikvaren og Bymiljøetaten, før installasjon kan finne sted.

§ 9.2 Ansvar: Seksjonseieren som har fått godkjent oppsett av et skilt, er ansvarlig for vedlikehold og fjerning ved behov.

§ 9.3 Fjerning og mislighold: Styret kan pålegge seksjonseieren å fjerne eller utbedre et skilt dersom det er skadet, forfaller, eller anses som skjemmende eller misvisende for bygningen. Dersom seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen fastsatt frist, kan sameiet fjerne skiltet for seksjonseierens regning med et påslag på 10% av kostnadene.

§ 9.4 Tidligere oppsatte skilt: Styret kan kreve fjerning av fastmonterte skilt som er satt opp før denne bestemmelsen trådte i kraft, dersom skiltet er skadet, forfaller eller anses som skjemmende eller misvisende, tilsvarende bestemmelsene i § 9.3 .

Sameiet Vogtsgården

§ 10 *Dugnad*

§ 10.1 Styret fastsetter når det skal være dugnader i sameiet. Minst én fra hver seksjon, enten en sameier eller en leieboer, plikter å møte.

§ 10.2 Hver seksjon trekkes med kr 50 ekstra i felleskostnader pr. mnd fra juli 2021, med tilbakebetaling av kr 300 eller 600 neste år på fakturaen i juli, hvis vedkommende sameier/seksjon stiller på henholdsvis 1 eller 2 dugnader. Styret sender deltakerliste fra dugnader til forretningsføreren etter dugnaden.

Trekkbeløpet går til å dekke innleie av vaktmester, som må benyttes for å erstatte seksjonens uteblivende dugnadsinnsats. Beløpet tilsvarer én time innleid vaktmestertjeneste per seksjon per år.

§11 *Seksjonseiers plikter ved utleie*

§11.1 Definisjon av korttids- og langtidsutleie

- Med korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende) menes utleie av seksjonen for en sammenhengende periode på mindre enn 30 dager, jf. eierseksjonsloven § 24.
- Med langtidsutleie menes utleie av seksjonen for en sammenhengende periode på 30 dager eller mer.
- Korttidsutleie kan samlet ikke overstige 90 døgn per kalenderår, jf. eierseksjonsloven § 24.

§11.2 Seksjonseiers opplysningsplikt ved korttidsutleie (Airbnb og tilsvarende)

Ved korttidsutleie skal seksjonseier varsle styret skriftlig pr. e-post om utleieperiode og kontaktperson. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 24 tredje ledd, som fastsetter tidsrammer for korttidsutleie. Korttidsleietakere skal gjøres kjent med husordensreglene.

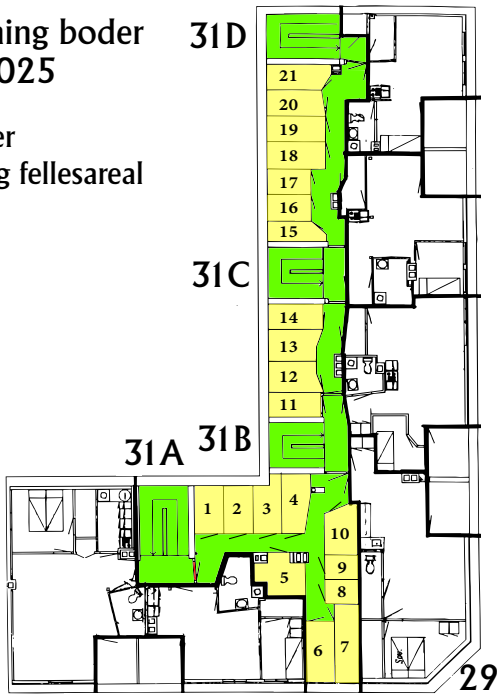
§11.3 Seksjonseiers opplysningsplikt ved langtidsutleie

Ved langtidsutleie skal seksjonseier varsle styret skriftlig pr. e-post om tidspunkt for innflytting, samt leietaker(e)s navn, telefonnummer og e-postadresse. Langtidsleietakere skal gjøres kjent med sameiets husordensregler og HMS-retningslinjer.

Sameiet
Vogtsgården

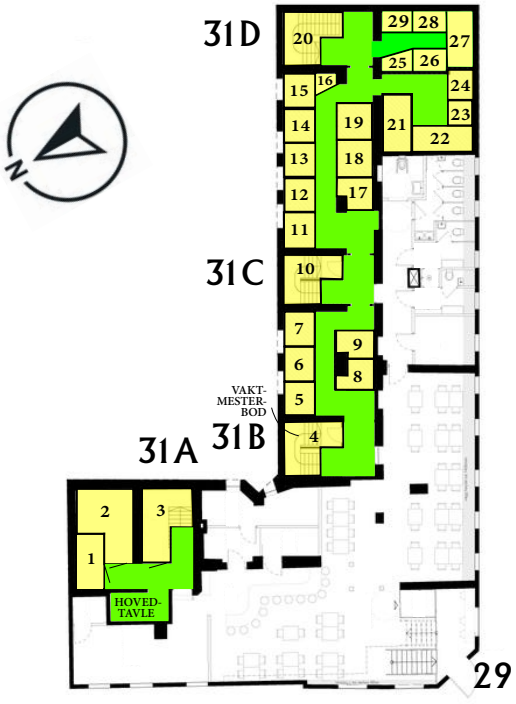
Plantegning boder
19.09.2025

Boder
Øvrig fellesareal



Loft (L-)

Kartgrunnlag: Seksjonering 1993



Kjeller (K-)

Kartgrunnlag: Byggesak 2018

Vedlegg 2: Tabell bodfordeling

Tabell: Bod disponert av hver seksjon, hvor L- og K- betegner hhv. lofts- og kjellerbod

Seksjon	Adresse	Bruksenhet	Disponerer bod
9	31A	H0202	L05, K03
10	31A	H0201	L04
16	31A	H0302	L01, K13
17	31A	H0301	L02
23	31A	H0402	L08
28	31A	H0401	L03
4	31B	H0102	L06, K23
5	31B	H0101	K05, K24
11	31B	H0202	L07, K06
12	31B	H0201	L10, K08
18	31B	H0302	L11, K09
19	31B	H0301	L12, K07
24	31B	H0402	L09
26	31B	H0401	L14
6	31C	H0102	L18
7	31C	H0101	L17, K17
13	31C	H0202	L19, K11
14	31C	H0201	L20, K12
20	31C	H0303	L13, K10
21	31C	H0302	K14
25	31C	H0401	L15, K21
29	31C	H0301	-
8	31D	H0101	L16, K15
15	31D	H0201	K19
22	31D	H0301	L21, K20
27	31D	H0401	K22

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov
v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO

Deres ref.: 29-0267/26
Vår ref.: 616-1-04/9979
Dato: 08.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Vogtsgården.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Vogtsgården**
Organisasjonsnummer:	875670182
Gårds- og bruksnummer:	225 / 433
Seksjons-/andelsnummer:	04
Adresse:	Vogts gate 31B, 0474 OSLO
Eier/medeier:	Fincias, Joachim Sandholt Carro Høivik, Marie

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 8398.72.08; Lån nr: 8398.72.08; Avdrag IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån)	345.58
Lån nr: 8398.72.08; Lån nr: 8398.72.08; Renter IN-lån Handelsbanken 8398.72.08530(nytt lån)	361.62
Felleskostnader	50.00
Felleskostnader	146.00
Lån nr: 8398.71.57; Lån nr: 8398.71.57; Avdrag IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån)	414.06
Lån nr: 8398.71.57; Lån nr: 8398.71.57; Renter IN lån Handelsbanken 8398.71.57987 (gammelt lån)	349.86
Renter og avdrag lån 8398.72.24234	176.22
Renter og avdrag lån 8398.72.70279	483.08
Felleskostnader	4 545.81
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 872.23**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 208 223**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 19 713

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Svenska Handelsbanken 195 - 8398.72.45827
Lånenummer:	8398.72.92329
Rest lånebeløp:	5 746 199.00
Innfrielsedato:	10.07.2041
Rente type:	6.60%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Svenska Handelsbanken 195 - 8398.72.45827
Lånenummer:	8398.72.92329
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.60%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 223 480.31**
Innfrielseslån:	10.07.2041

PRAKTISK INFORMASJON

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

	3. Balkonger: Det vil bli montert 5 stk, balkonger. Finansieres av deltakerne. Egen balkongkomite har ansvar for oppfølging.

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 08.09.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

Sameiet Vogtsgården

2025

Årsregnskap for Sameiet Vogtsgården

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 554 741	1 352 978	2 071 074	1 998 996
Andre inntekter		365 001	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 919 742**	**1 352 978**	**2 071 074**	**1 998 996**
Lønn og personalkostnader	2	136 920	118 664	136 920	228 200
Vaktmestertjeneste		102 823	59 721	50 107	120 000
Renhold		15 857	22 090	44 600	16 500
Kabel-TV/Bredbånd		69 879	64 603	67 200	96 000
Kommunale avgifter		275 656	253 015	276 400	280 500
Strøm og nettleie		14 725	14 612	15 100	16 000
Andre driftskostnader	3	32 644	41 541	38 100	41 000
Reparasjon og vedlikehold	3	481 091	1 108 179	329 500	252 000
Eksterne tjenester	3	171 092	106 037	110 479	189 700
Serviceavtaler	3	13 015	23 658	24 000	17 500
Forsikringer		213 905	174 133	214 831	216 693
Andre kostnader	3	56 279	23 460	122 957	43 757
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 583 887**	**2 009 712**	**1 430 195**	**1 517 850**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**335 856**	**-656 734**	**640 879**	**481 146**
Innbetaling av IN-lån		21 986	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**357 842**	**-656 734**	**640 879**	**481 146**
Finansinntekter		21 059	14 398	0	0
Finanskostnader		374 914	344 545	373 653	346 280
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-353 855**	**-330 147**	**-373 653**	**-346 280**
ÅRSRESULTAT		**3 987**	**-986 881**	**267 226**	**134 866**
Resultat		**3 987**	**-986 881**	**267 226**	**134 866**
Overført annen egenkapital		**3 987**	**-986 881**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**3 987**	**-986 881**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Vogtsgården

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		195 097	17 497
Forskuddsbetalte kostnader		11 556	120 296
Sum fordringer		**206 653**	**137 793**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	210 694	186 299
SUM OMLØPSMIDLER		**417 347**	**324 092**
SUM EIENDELER		**417 347**	**324 092**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-4 756 319	-4 760 306
Sum opptjent egenkapital	**5**	**-4 756 319**	**-4 760 306**
SUM EGENKAPITAL		**-4 756 319**	**-4 760 306**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 086 160	5 043 346
Sum annen langsiktig gjeld		**5 086 160**	**5 043 346**
Leverandørgjeld		34 082	7 734
Skyldige offentlige avgifter		14 431	0
Annen kortsiktig gjeld		38 992	33 318
Sum kortsiktig gjeld		**87 505**	**41 052**
SUM GJELD		**5 173 665**	**5 084 398**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**417 347**	**324 092**

OSLO, /
Sameiet Vogtsgården

Hanna Margrete Høgset
Styrets leder

Sigurd Solberg Jakobsen
Styremedlem

Celine Westby Ambjørndalen
Styremedlem

Joachim Sandholt Carro Fincias
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 076 436
Fakturert renter og avdrag	429 249
Fakturert renhold	49 056
Andre inntekter − Ekstra driftstilskudd	365 001
Sum driftsinntekter	**1 919 742**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	120 000	104 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 664
Sum lønnskostnader	**136 920**	**118 664**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	4 924
Skilt − Signmax AB	4 912
Utlegg − planter	2 413
Utlegg − lampe	2 405
Leie av container − iSekk	8 133
Porttelefon − Defigo AS	9 857
Sum andre driftskostnader	**32 644**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	38 395
Utskifting av fordeling i oppgang - Norsk EL-Entreprenør AS	199 743
Reparasjonsarbeid – Firesafe AS	2 326
Reparasjon av brannalarmanlegg – Firesafe AS	4 702
Fasadevask – Drammen Fasadevask AS	15 000
Prosjekt: Omlegging av rørstrekk – Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS	116 300
Egenandel forsikring	10 000
Fjerning av is – Karlsens Vaktmestertjeneste AS	7 125
Sum reparasjon og vedlikehold	**481 091**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon – Narvesen Revisjon AS	11 602
Honorar for juridisk bistand	36 450
Andre konsulenthonorarer	30 002
Forretningsførsel og regnskap	80 275
Tredjepartsopplysninger	8 075
Sammenstillingsoppgave	2 188
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 500
Sum eksterne tjenester	**171 092**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr – Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS	10 044
Alarm – Addsecure AS	2 971
Sum serviceavtaler	**13 015**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	12 169
Kontingent	1 100
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 524
Gebyrer ved purring	6 332
Annen kostnad	27 529
Sum andre kostnader	**56 279**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	200 494
Skattetrekkskonto	10 200
Saldo per 31.12.	**210 694**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 10 200,- Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 10 200,-

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-4 760 306
Årsresultat	3 987
Saldo 31.12	**-4 756 319**

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

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån 8398.72.08530	
Opprinnelig lånesum	2 081 451
Restlån per 01.01.	1 645 461
Nedbetalt i år	88 786
Restsaldo per 31.12.	**1 556 675**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2036
Renter: 6,95%

Lån 8398.71.57987	
Opprinnelig lånesum	3 100 000
Restlån per 01.01.	1 835 085
Nedbetalt i år	115 189
Restsaldo per 31.12.	**1 719 896**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2035
Renter: 6,95%

Lån 8398.72.24234	
Opprinnelig lånesum	500 000
Restlån per 01.01.	476 270
Nedbetalt i år	20 830
Restsaldo per 31.12.	**455 440**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2028
Renter: 6,95%

Lån 8398.72.70279

Nytt lån	1 375 560
Nedbetalt i år	21 411
Restsaldo per 31.12.	**1 354 149**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 6,95%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 5 086 160,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 340 689,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET VOGTSGÅRDEN
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Vogtsgården

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 21.04.2026
Tidspunkt: 17.30
Sted: Sagene Samfunnshus, møterom River'n
https://maps.app.goo.gl/bBtbfYvtncrMuJuF9

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025**
   Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet Narvesen Revisjon AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2026**
   Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 200.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og opptil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Hanna Margrete Høgset	På valg: 2026
Styremedlem	Celine Westby Ambjørndalen	På valg: 2027
Styremedlem	Joachim Sandholt Carro Fincias	På valg: 2027
Styremedlem	Sigurd Solberg Jakobsen	På valg: 2027
Varamedlem	Anders Varmann Aamodt	På valg: 2027
Varamedlem	Marie Høivik	På valg: 2027

Hanna Margrete Høgset foreslås gjenvalgt som styreleder. August Berge Teigset stiller til valg som styremedlem. Det foreslås at han velges inn som ett ekstra styremedlem.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Vogtsgården org.nr. 875670182

Møtedato:	tirsdag, 21. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.30
Møtested:	Sagene Samfunnshus
Tilstede fra forretningsfører:	Ørjan Lund Størksen
Møtet ble åpnet av:	Styreleder Hanna Margrete Høgset

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sigurd Solberg Jakobsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
8 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 11 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c898130 76c7

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og intill 4 styremedlemmer, samt intill 2 varamedlemmer.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Hanna Margrete Høgset	På valg: 2026
Styremedlem	Celine Westby Ambjørndalen	På valg: 2027
Styremedlem	Joachim Sandholt Carro Fincias	På valg: 2027
Styremedlem	Sigurd Solberg Jakobsen	På valg: 2027
Varamedlem	Anders Varmann Aamodt	På valg: 2027
Varamedlem	Marie Høivik	På valg: 2027

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Hanna Margrete Høgset til gjenvalg.
Hanna Margrete Høgset ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte August Berge Teigset.
August Berge Teigset ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Hanna Margrete Høgset	På valg: 2027
Styremedlem:	Celine Westby Ambjørndalen	På valg: 2027
Styremedlem:	Joachim Sandholt Carro Fincias	På valg: 2027
Styremedlem:	Sigurd Solberg Jakobsen	På valg: 2027
Styremedlem:	August Berge Teigset	På valg: 2028
Varamedlem:	Anders Varmann Aamodt	På valg: 2027
Varamedlem:	Marie Høivik	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c898130 76c7

Møtet ble avsluttet klokken 18.40. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Ørjan Lund Størksen	Navn: Sigurd Solberg Jakobsen

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c898130 76c7

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c89813076c7

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

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

2026-04-23 08:00:47 UTC+00:00

Ørjan Lund Størksen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-828743

2026-04-23 08:24:50 UTC+00:00

Sigurd Solberg Jakobsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2185928

Document ID: 4fb93022-20ff-4216-904b-6c89813076c7

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *115060
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Vogts gate 31 (Hovedbygning)	Journalnr.	83/12
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering	Innlevert	5.1.83.
Byggherre	Luigi Valenta, Kirkeveien 51, Oslo 3.		
Anmelder	Ideconsult A/S, Ole Deviks vei 30, Oslo 6.		

DV/RJ

Oslo, den 13. mai 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 6-7-8-9-10-11 [illegible] approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til brannvesenets ekspedisjon av 10.2.83, som vedlegges i kjenpart. De stilte betingelser må følges.

Videre vises til boligetatens planleggingsavdelings ekspedisjon av 10.1.83, som også vedlegges i kjenpart.

Det forutsettes at yttertaket får en skikkelig gjennomluftning.

Ventilasjon av kjøkken og bad må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Nærleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Det forutsettes at samtlige leiligheter i bygningen får hver sin forskriftsmessig klos- og badrom.

Bodene må være ferdige til bruk for beboerne før arbeidet med de nye leilighetene tar til og de nåværende boder på loftet fjernes.

Gulvene må isoleres mot trinnlyd på forskriftsmessig måte.

Byggningskontrollen vil ikke motsette seg balkong over rom for varig opphold, men vil gjøre oppmerksom på at ulemper kan oppstå i form av lekkasje, snø, is, o.l. Gulvet må gjøres vanntett, utkastes skikkelig avløp og må varmeisoleres.

Plan over den ubebygde del av tomten som viser denne opparbeidet til fellesareal for beboerne av gården må innsendes. Dette arbeidet må realiseres som en del av byggearbeidet.

Sammenslåing av leiligheter krever også samtykke etter husleielovens 41 nr. 3. I denne forbindelse bes De henvende Dem til boligfor-valtningsnemndas kontor, Akersgt.55, Oslo 1.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må sendes inn.
Forøvrig må arbeidstilsynets godkjennelse innhentes.

Fortsettes

B 17 A N.A.

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Vogts gate 31- (Hovedbygning)	83/12	6-7-8-9-10-11-12-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Utomhusplan være godkjent.
- [x] I. Arbeidstilsynets godkjennelse foreligge.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sv. 8178

Sven Sandberg 3. Væring.
Byggeleder / overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag- [illegible] Fredag kl. 9-10. Ellers etter nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte selinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Ideconsult A/S
Ole Deviks vei 38

0668 OSLO 6

25. juni 1984

Avd. arkitekt Sandberg

SAS/RJ 83/12

Vogts gate 31 (Hovedbygn).
Rehabilitering
Byggherre: Luigi Valente

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.17-18-19-20-21-22-23-approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det presiseres at rom i kjeller som er merket med "fellesbod" skal benyttes av husets beboere og må ikke tas i bruk som lager til forretningene eller lignende.

Dør til butikklokale i 1. etasje mot Vogts gate må ikke slå utover fortau (Se anmerkning med rødt på tegningen).

Det presiseres også at alle bodene og de nye vaskerom må stå ferdige til bruk for beboerne før arbeidet med leilighetene tar til og eksisterende boder fjernes.

Brannvesenets merker er overført til de nye tegningene.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.6-7-8-9-10-11 og 12 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

I. Sundve.
Overarkitekt

Sven Sandberg.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rehabilitering

Arbeidssted	Mpr. nr.	Jnr.
Vogts gate 31 (Hovedbygn.)		83/12

Byggherre	Ansvarshavende
Luigi Valente Kirkeveien 51 0368 OSLO 3	Ing. Ola Olsby Gamle Rustadv. 110 1380 HEGGEDAL

AO/tfn
Dato 22.7.1988

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

En viser til melding datert 5.2.88.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangel/mangler er rettet ikke er innkommet.
Følgende mangel/mangler gjenstår fremdeles:

1. Ansvarshavende meddeler oss at innr. av loftsleil. utgår. Dette må bekreftes skriftlig ved innsendelse av korrigerte tegninger for godkjennelse.

2. Kjellerplan er ikke opparbeidet i h.h.til approbert tegning nr.22. Forholdet må søkes godkjent ved innsendelse av korr. plantegninger.

3. Reklameskilt/baldakin må søkes godkjent ved innsendelse av byggemelding. Det vises i den anledning til tidligere korrespondanse i saken.

4. Det må redegjøres nærmere hvorledes spørsmålet vedr. fellesbod er løst. Dette gjelder den delen som er ominnredet, j.nr. 87/2873. Det henvises i den anledning til korrespondanse i saken.

5. Det forutsetter at alle leil. har fått innlagt bad med forskriftsmessig utførelse.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet, og innsende melding om at mangel/mangler er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1.10.88.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

fung. Byggesaksleder
Anatole Ouedraogo

Papir, målestokk og målestokkforhold (1:50) vil bli kontrollert av fotokopien hvorved tegningen, kart- og kladdeskissen og tekstene. For bygg med tilbygninger skal situasjonstegninger, eller en del av denne tegning i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilbyggets areal, vedlegges Oslo Sivilforsvar.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 15.06.2018

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

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

Ferdigattest - Vogts gate 31 A-D

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.06.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

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

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

Eiendom: 225/433/0/0
Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Vogts gate 31 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109409			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	25.03.2021	1/9
Plan 2 etasje	B2105-01	03.03.2021	1/13
Plan 3 etasje	B2105-02	03.03.2021	1/14
Fasader	B2105-03	20.12.2021	6/4

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

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

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

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

Ferdigattest - Vogts gate 31 A-D

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Ø. D. J.-No. 36390
6 Bilag.

Anmeld?
2 Tuschtegn
3 Planer
+ Snitning
+ 3 Blag fr. Forstanden
+ 2 " Bygningsinspektør 7/10 91
+ 1 anseg. til Bygn. Kommiss. af 27/11 91

+1
+3
+2
angaaende

Bygningsanmeldelse

STADSKONDUKTØREN 2005 90. KRISTIANIA

2084 - 2139 - 2158
90. 90. 90.
2211 - 937 - 1879
91. 91. 91

Vaaningshus med Bygge- og Privetbygn.

for Matr.-No. 21 Vogts Gaard

Indleveret 31 Okt 1890 Attesteret 30. 1. 92

BYGNINGSKOMMISSIONEN 306 90. KRISTIANIA

Overrunter den øvre Sundhedskommission.

Naar Stald og Privet ønskes i Overensstemmelse med Anmeldelsen og Tegninger vides Intet at bemerke.

Dagvandets Gulv ligger 0.50 m under Terrainet. Dagvandsrørets Placement er i Strid med Bestemmelserne i § 57 sidste Punktum, og bør derfor ny Tegning herpaa forlanges. Ildpiben i Trappeværnet (i Bygn.) bør rykkes ind saaledes at Trappe kan samles med Trappe blive 1 Sk. ligeledes Ventilationspiberne i Stald og Privet.

De kan formentlig Intet indvende mod, at samtlige Trapper ønskes af Ved, da de dislighede som Stat kan avgive lit en Trappe ikke ønskes 160 m².

Af Hensyn til Bygningens Stabilitet anbefaler vi at samtlige med Stat-A markerede Tapper F bør have en Tykkelse i Kjeller og 1. Etage af 1½ Sten og 1 Sten ovenpaa. De i Trappeværnene liggende indstøbte Stivere bør slaaes.

De antages en Tilladelse lit at anbringe Trappen Rør naar kaldet med rød b. Røgrørpiben bliver i Forretningen til 18.82 m.

Forinden endelig Approbation meddeles bør der forelægges nøiagtig Opgave over Grundens Befæstelse. Paa foranstaaende Betingelser indstiller Arkitekt lit Approbation

Christiania den 3 Novemb. 1890

B. Lange

CHRISTIANIA 416 90. BYGNINGSKOMMISSIONEN

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/VIKTORIA FURULUND SWEDHS
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0118/24
Vår referanse: 3458220/23809602
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 1

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37065	105	6.6.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	433	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/37065/105
Uthentet 2024-04-23 08:17

Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

DAGBOKFØRT
06. JUNI 88 037065

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
~~BYSKRIVEREN I OSLO~~ STEINAR MOE A/S	statsaut.eiendomsmeglere, Prof. Dahls gate 22, 0353 Oslo 3	46.80.84

1. Eiendom	Gnr. 225	Bnr. 433	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	LUIGI VALENTE	100342 32348

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

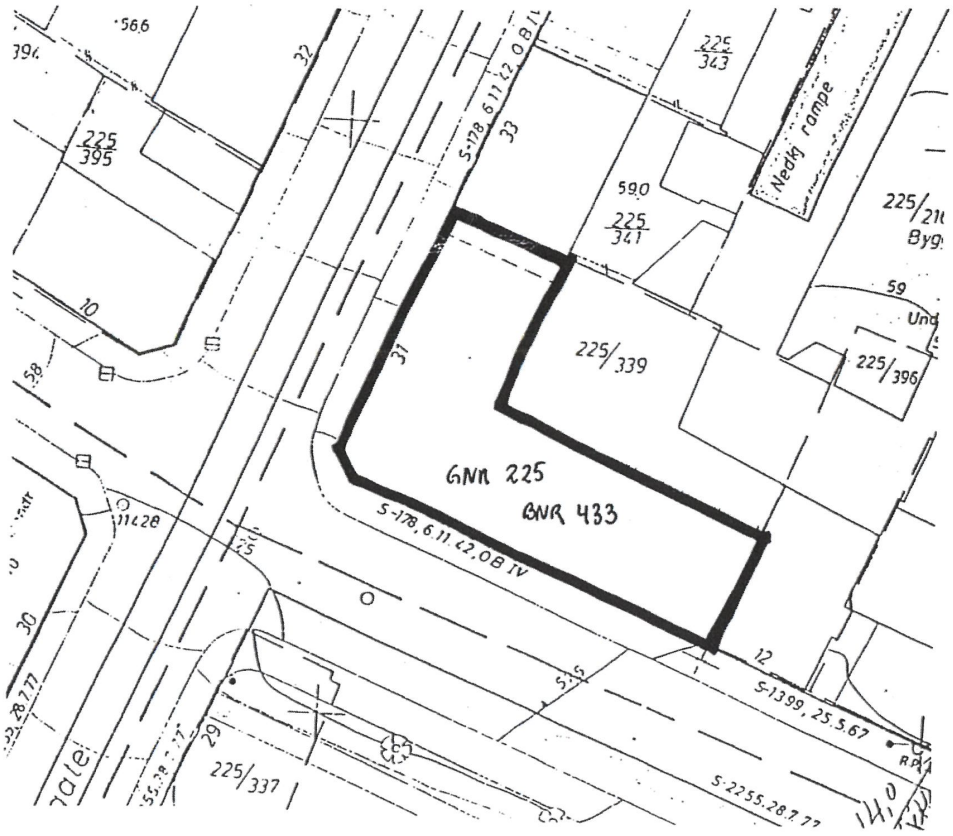
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

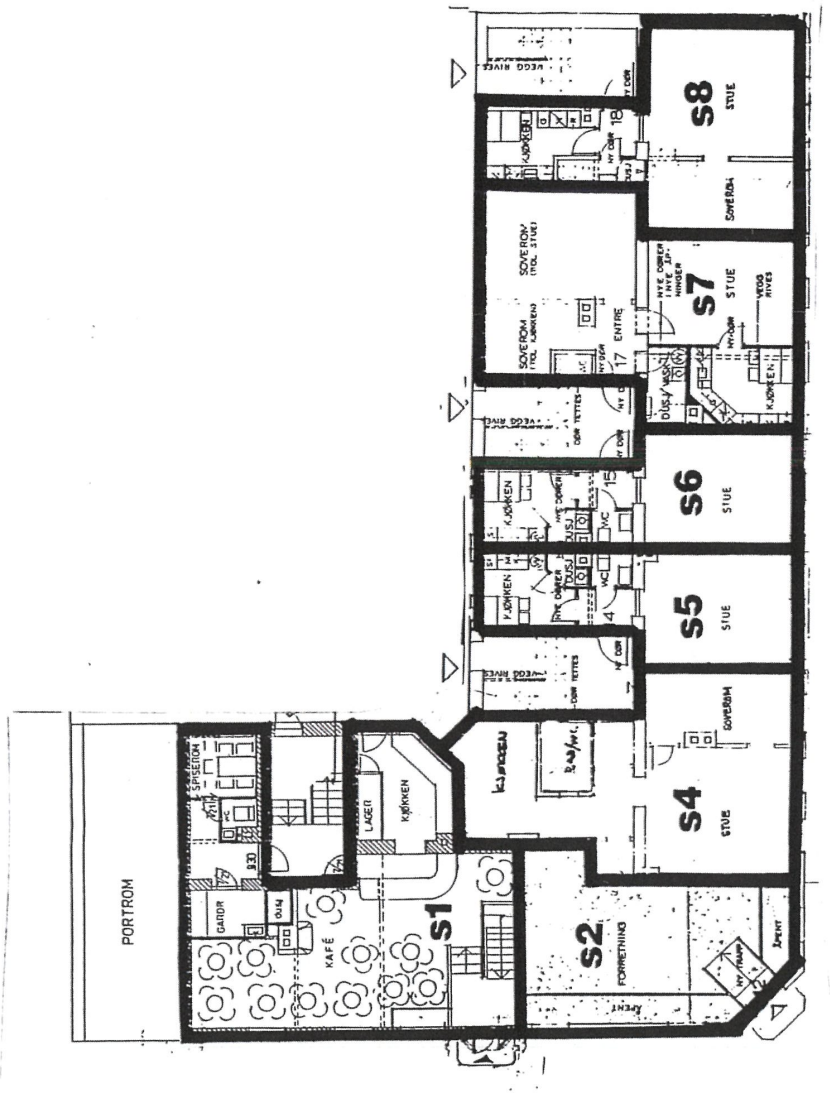
Side 1
Situasjonskart



Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

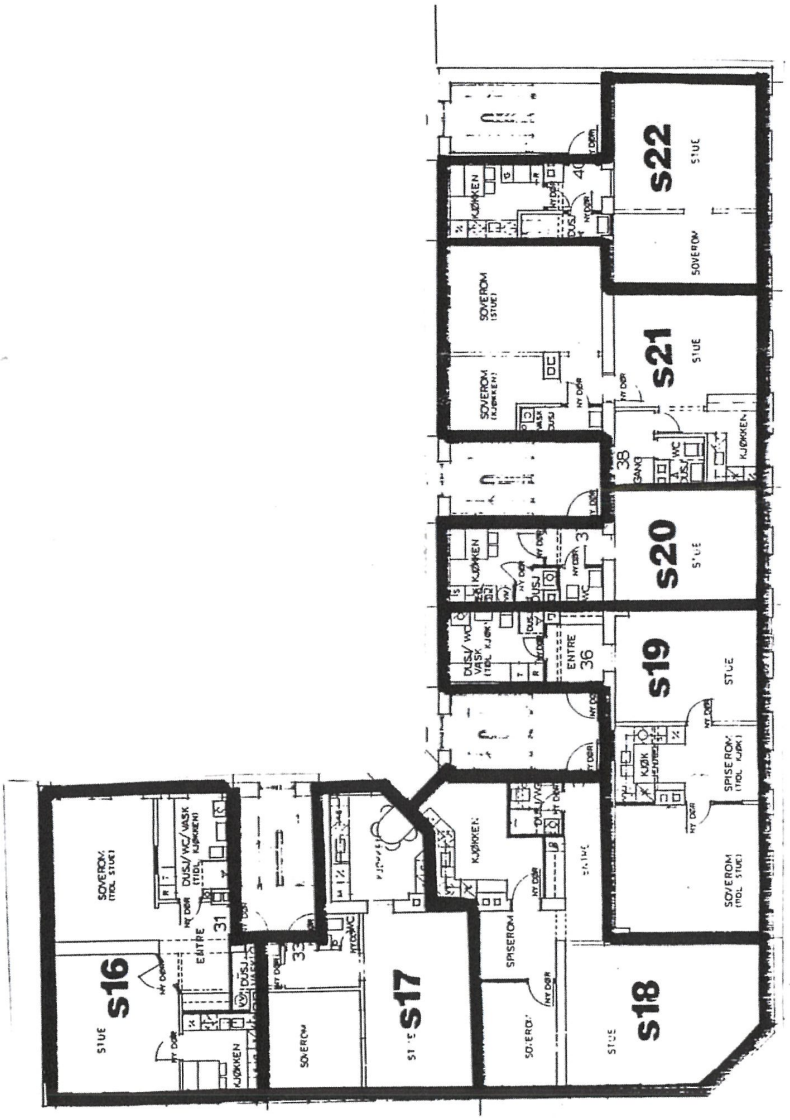
Side 3
1.etasje, med seksjonene 1, 2, 4, 5, 6, 7 og 8



Vogts gate 31

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 225 bnr 433,
Oslo kommune

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



DAGBOKFØRT

06. JUNI 88 037065

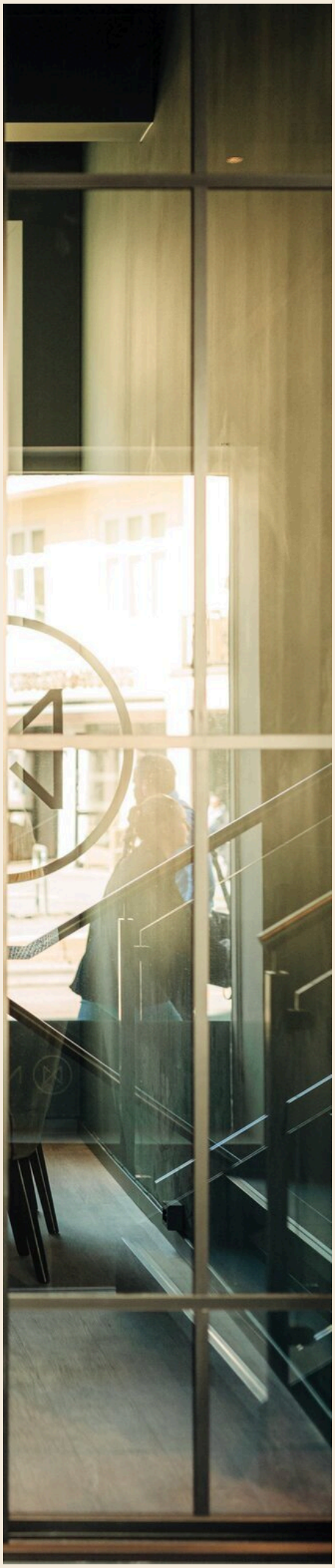
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0267/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vogts gate 31B 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 433, snr 4 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