

Tilstandsrapport



Andelsleilighet

Vogts gate 55 B, 0477 OSLO

OSLO kommune

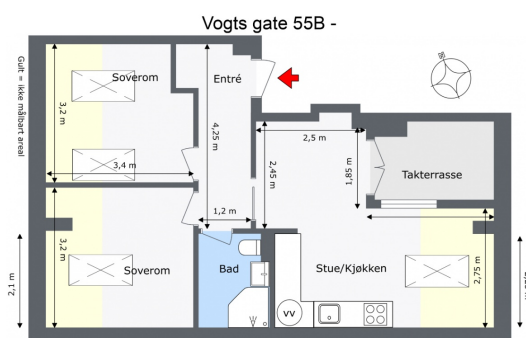
gnr. 225, bnr. 364

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 39 m²



Plantegning



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 13323-26073

Eiendomsverdi ref nr: VB1487

Foretak: Kjøste Takst



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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel 16 i Borettslaget Vogts Gate 55.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarung av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Borettslag er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygnings sakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

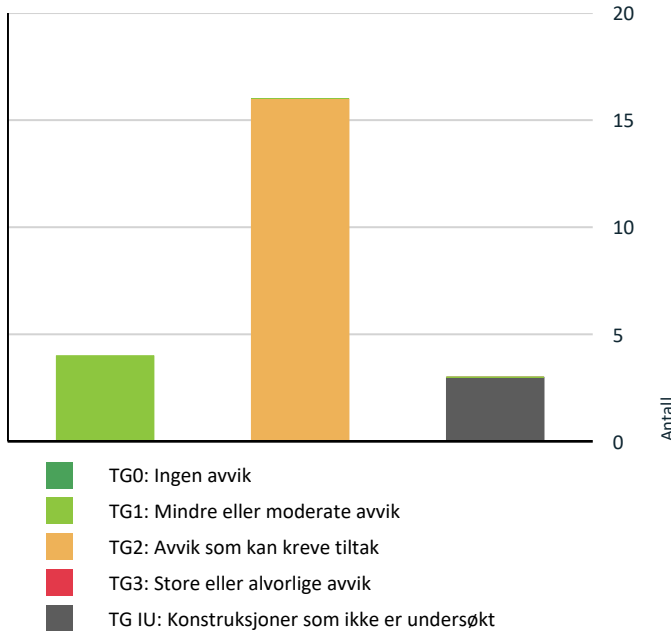
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Intern plassering av kjøkkeninnredning og baderomsinnredning er ikke vurdert opp mot opprinnelig planløsning eller byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje/loft > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5 etasje/loft > Åpen stue/kjøkkenløsning > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5 etasje/loft > Åpen stue/kjøkkenløsning > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1903

Kommentar

Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget bærer preg av manglende eller ujevnt vedlikehold over tid. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet brukstid, og enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Vedlikehold er utført i varierende grad, og det er behov for både forebyggende og utbedrende tiltak, jf. registrerte avvik under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	2006 - Vogts gate 55 A-B - Bruksendring fra råloft til 4 leiligheter samt bygging og rehabilitering av bad/wc - Avsluttet uten ferdigattest.
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 10 Bygning

Beskrivelse

Klassisk bygård oppført over 4 etg. med opprinnelig kaldt loft, senere ombygget til boligformål og kjeller med bodareal. Bygget fremstår med fasader hovedsakelig av tegl/murverk med pussede og malte detaljer. Fasaden har tidstypiske arkitektoniske elementer og symmetrisk vindusplassering karakteristisk for eldre murgårdsbebyggelse. Næringsseksjoner er etablert på bakkeplan med boligandeler i øvrige etasjer.

Yttervegger antas hovedsakelig oppført i tegl/murverk. Etasjeskillere er antatt utført med trebjelkelag. Det må påregnes aldersrelaterte skjevheter og nivåforskjeller i gulv, vegger og himlinger, noe som er vanlig for bygningstype og alder.

Bygningen har saltak med bærende trekonstruksjoner, tekket med plater. Opprinnelig loftsareal er senere innredet til boligformål. Den aktuelle leiligheten er etablert i 2012 som del av ombygging av tidligere loftsarealer.

Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Fundamentert til antatt fast masse/fjell eller påler. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk og fuktig kjeller.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Velux vinduer i trerammer og vinduer trerammer med isolerglass fra utbygging av loft i 2012.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punktering etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tidsmessige entrédører fra Dooria med dørpumpe. Brann- og lydklassifisering er ikke synlig dokumentert.

Terrassedør i trekarm med isolerglass fra 2012.

Aldersrelatert slitasje med noe redusert varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og eventuelle punkteringer må påregnes.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som anses normalt ut fra alder og bruk. Det bør på generelt grunnlag påregnes behov for jevnlig justering av dører samt kontroll av tettelister.

Punktering av isolerglass i terrassedører kan være vanskelig å avdekke, da dette ofte krever spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe redusert varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og eventuelle punkteringer må påregnes. Beslag og fuger har normalt kortere levetid enn selve vinduet, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dårlig pakninger på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nye pakninger og justering må påregnes.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til en takterrasse på ca. 4,5 m². dekket med fliser m/ varmekabler og sluk for avløp.

Opplyses om at rørlegger har kontrollert sluket i 2026 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Panel/listverk på terrassen bærer preg av værslitasje.

Noe bom, riss samt sprekk i overflater. Fallforhold er under forskriften.

Tettesjiktet har passert mer enn 50% av antatt levetid, og bør kontrolleres/skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Videre undersøkelser anbefales. Ved bekreftet svekket funksjon bør utskifting av tettesjikt/membran vurderes for å forhindre vanninntrenging og følgeskader.

Tettesjiktet og overflater må skiftes, samt at rekkeverk må økes til dagens krav for å lukke avvik.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles trapperom med trapper i smijern dekket med belegg.

Vedlikehold er blir borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Tilstandsrapport

! TG 1U Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1903. Den tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdører og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse. Påkostninger må påregnes.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

3-stavs parkett fra byggeår.

Laminat på et soverom fra 2026.

Vegger:

Overflater er dekket med panelplater og overgangslister.

Himling:

Tak-ess plater på skråtak.

Det ser ut til at det er gjort endringer på takkonstruksjonen da loftet ble innredet. Hanebjelkene (de horisontale bjelkene øverst på loftet) er høynet, noe som kan svekke den opprinnelige stabiliteten i takkonstruksjonen dersom det ikke er gjort fagmessig. Det finnes ikke dokumentasjon på om dette er kontrollert eller godkjent

Takhøyde er fra 60 cm. ved yttervegg/Knevegg og til høyeste punkt på ca. 2,32 m i stue/kjøkken og entré.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konstruksjonen/bjelkelag antas å fungere tilfredsstillende tatt bygningens alder i betraktning, men det er registrert skjevheter i bjelkelag/gulv noe som er naturlig for denne type bygg/byggeår.

Det er registrert knirk og svai stedvis på gulv som gis isolert sett TG2. Noen merker og sår på overflater. Parkett trolig fra innredning av loftareal.

Vegger og himling: Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet brukslitasje, men det er registrert varierende standard og brukslitasje fra rom til rom.

Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger/tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utskiftning av overflater mot konstruksjonen samt modernisering av overflater for å lukke avvikene. Overflatene er vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av registrert slitasje og alder. Kostnadsestimater vil variere fra materialer, kvalitet og utførende, samt etter behov.

Det er imidlertid viktig å merke seg at slitasjen har en lav konsekvensgrad, noe som betyr at den hovedsakelig påvirker estetikk og ikke funksjon eller sikkerhet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Om måling:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en

Tilstandsrapport

stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue/kjøkken og soverom, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på +/- 17 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +/- 13 mm. i høydeforskjell. Det er registrert søkk og svanker.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire der det må påregnes at byggetekniske toleranser og lydisolasjon ikke tilfredsstillers dagens krav. Det kan forekomme noe trinnlyd, sjenerende lydgjennomgang og mindre høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forbedring av lydisolasjon og planhet kan vurderes ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Trekarm med slette dørblad og enkle vridere.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Normal funksjon på dører.

Dør til badet er plassert i våtsonen med fuktopptrekk på dørblad.

Noe bevegelse/svai i terskeler.

Registrert bruksslitasje på dørblader og løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Skader og slitasje på denne typen innredning vurderes generelt å ha lav konsekvensgrad.

Det anbefales normalt vedlikehold samt nødvendige justeringer og feste av løse komponenter for å opprettholde funksjon og bidra til forlenget levetid.

VÅTROM

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Generell

Beskrivelse

Badet antas å være fra perioden fra 2010 - 12 ifm. igangsettingstillatelse av Plan og bygg.

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn. da søknaden og rammetillatelse er fra 2006/07

Det foreligger ikke ferdigattest på innredning av loft.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Dekket med fliser og malte overflater.

Himling:
Tak-ess plater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Overflatene synes å ha en normal funksjon og med forventet bruksslitasje fra 2012.
Det er registrert riss i fuger og bom i fliser, samt tanninger (Høydeforskjell mellom fliser.)

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ang. riss i fuger og bom, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv:
Dekket med fliser.
Varmekabler på badet.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørne målt ca. 15 mm. (Kort avstand) Sjøkk og svank er kan forekomme.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss og løse fliser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rustfritt sluk med plast klemring.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid).

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, rørlegg mv. dokumenteres.

Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid. Det er viktig å evt ta visse forhåndsregler som videre bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, rørlegg mv. dokumenteres.



5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Innredning med heldekkende servant og 1-greps bl.batteri, speil + lys og dusjkabinett. Opplegg for smal vaskemaskin (Følger).

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Noe svelling på underskap. Innredningen fungerer etter hensikten med forventet bruksslitasje fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innredning må skifte for å lukke avvik.

Lekkasjesikring til systernekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i systernekasse.

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk plassert i himling og luftespalte i dør.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med "Vannledninger" og våtrom "Generell"
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

KJØKKEN

5 ETASJE/LOFT > ÅPEN STUE/KJØKKENLØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med slette stuktur fronter. Panelplater og enkel belysning over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandeblender.

Avtrekksvifte over koketopp fra 2026.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Frittstående fryser i entré.

Nytt kjøleskap i 2026 iflg. eier.

Det er komfyrvakt, men ikke montert waterguard. Anbefales ettermontert.

Tilstandsrapport

Hvitevarer/Teknisk utstyr og komponenter er ikke funksjons prøvde ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er foretatt enkle funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik utover forventet bruksslitasje. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje over tid og det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og ettersyn av innredninger, fronter og beslag for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Normal bruksslitasje må påregnes ut fra alder og bruk.

Hvitevarer og teknisk utstyr med alder har en naturlig økt risiko for svikt og redusert restlevetid. Det anbefales derfor løpende vedlikehold, oppfølging og påregnelig utskiftning ved behov. Eventuelle utskiftninger må vurderes opp mot alder, tilstand og forventet levetid på produktene.

5 ETASJE/LOFT > ÅPEN STUE/KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketopp fra 2026.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg/yttertak eller fellessjakter.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Bad og kjøkken:
Fordelerskap plassert på bad med flomsikring og rør i rør til sanitærinstallasjoner.

Stoppekran er funksjonstestet og funnet i orden.

Rørene bør markeres bedre, slik at man får bedre oversikt ved evt. oppussing og lekkasje.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rørøpplegg er visuelt befart av takstmann, og fremstår med normal funksjonalitet. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene i andelen.

Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Ukjent type og alder på avløpsrør i konstruksjon.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

PVC avløp på jevnlig kontrolleres og etterstrammes.

Ventilasjon

Beskrivelse

Vindusventiler og ventiler i nedtrekkbar håndtak på velux vinduene ellers åpning av vindu for tilluft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Manglende ventilasjon kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert bokomfort, samt økt risiko for kondens, helseplager og fuktrelaterte skader over tid. Dette gjelder særlig rundt takvinduer/Velux-vinduer, hvor utilstrekkelig luftutskifting kan gi økt fare for kondensdannelse og utvikling av svertesopp.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på badet og terrasse.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For EI- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt EI - tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekilder antatt å være fra innredning av loft i 2012.

For å bedre temperaturbalanse og redusere kondensproblematikk i Velux-vinduer anbefales det å montere panelovner under samtlige takvinduer. Dette vil gi jevnere overflatetemperatur og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse rundt vindusåpningene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å bedre temperaturlansen og redusere risiko for kondensdannelse ved takvinduer/Velux-vinduer anbefales det å montere panelovner under samtlige vinduer. Dette vil bidra til jevnere overflatetemperaturer, bedre luftsirkulasjon og redusert risiko for fuktrelaterte skader og soppdannelse rundt vindusåpningene.

Det anbefales videre fremlagt dokumentasjon på utførelse og alder på varmekabler dersom dette foreligger. Elektriske varmekabler har begrenset forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for feil og svikt med økende alder. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales, samt vurdering av utskiftning ved tegn til funksjonssvikt eller ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder trolig fra 2012/11. Denne er ukjent i underskap på kjøkkenet uten inspeksjonsmuligheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røropplegg er visuelt befart av takstmann, og fremstår med normal funksjonalitet. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales montering av automatisk lekkasjestopper (Waterguard eller tilsvarende) for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig inspeksjonsmulighet for varmtvannsberederen for å muliggjøre kontroll, vedlikehold og eventuell utskiftning. På grunn av alder må det påregnes økt risiko for svikt og fremtidig utskiftning. Det anbefales videre montering av automatisk lekkasjestopper (Waterguard eller tilsvarende) for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei iflg. eier.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iflg. eier.
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll som er nyere enn 5 år eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

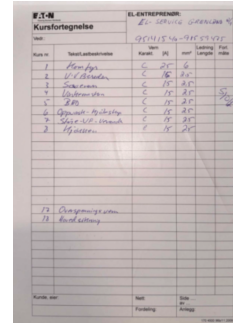
Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger må påregnes.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig innelima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er montert sprinkleranlegg, brannvarsler og pulverapparat. Bør kontrolleres ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom etasjer eller andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

Etasjeskillet i trekonstruksjon med stubbloftsleire. Vegger som er kledd med rupanel, og himlingen som er utført med rabitzpuss. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, men kan ikke sammenlignes med dagens krav til lydisolasjon, brannmotstand og bæreevne.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreducerende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Eiendommen er beliggende i tettbebygd byområde og er eksponert for alminnelig bystøy og innsyn fra nærliggende bebyggelse

Forhold knyttet til ventilasjon vurderes å ha betydning for helse og inneklima og er nærmere omtalt under punktet "Ventilasjon"

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "usikker" aktsomhetsgrad.

Takhøyden er på 60 cm. ved kneveggene og til 2,3 m. på høyeste punkt. Dette avviker fra dagens krav på 2,4 m. i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

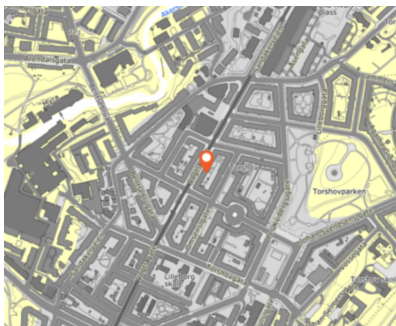
Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematisk, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helse- eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

Grunnet alder på bygningen, så må det påregnes at både lyd- og varmeisolering er vesentlig svakere enn det som forventes etter dagens standarder. Dette kan påvirke bokomfort og oppleves ulikt fra person til person, og det gjøres oppmerksom på at forhold knyttet til isolering og lydforhold i eldre bygninger normalt ikke anses som avvik, men som en del av byggets opprinnelige konstruksjon.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

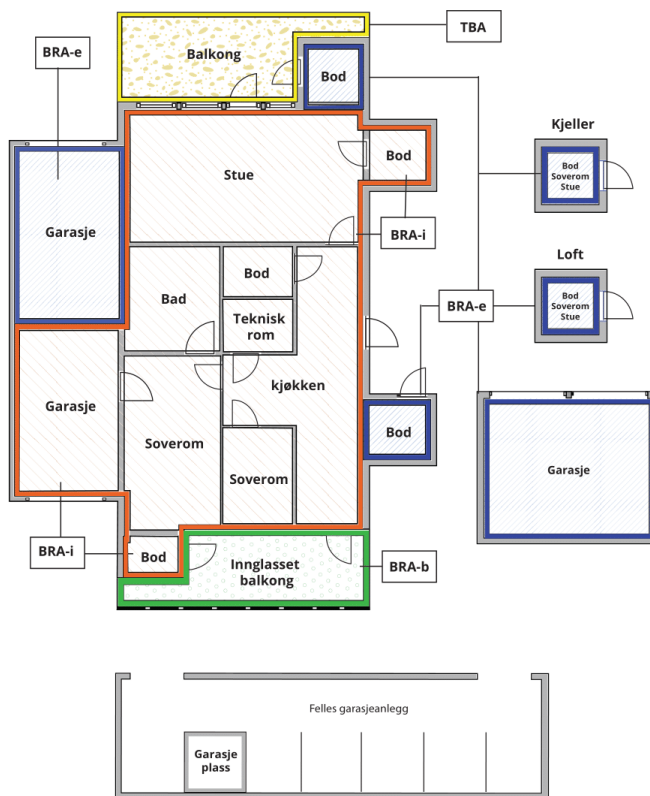
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 etasje/loft	39			39	5	12	51
Kjellerbod		4		4			4
SUM	39	4			5	12	55
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje/loft	Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Andel:
Leiligheten er på ca. 39,2 m². og er rundet ned til 39 m². Areal i veluxvinduer er ikke medregnet grunnet lav takhøyde på 185 cm. som høyeste punkt. Areal i utforing på entrédør er medregnet.

Deler av leiligheten har skråtak, deler av arealet er ikke måleverdig etter NS 3940. Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling

Gulvarealet er på ca. 51 m².

Bod:
Boden i kjelleren er på ca. 4 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Taket har varierende høyde og små skjevheter, samt yttervegger har skjevheter, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.
Intern plassering av kjøkkeninnredning og badersinnredning er ikke vurdert opp mot opprinnelig planløsning eller byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Lagt nytt laminatgulv på soverom i 2026.
Avtrekksvifte over koketopp fra 2026
Kjøleskap fra 2026
Dusjkabinett fra 2025/26.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Per Køste	Takstingeniør
	Sindre Grændsen og Marita Ottarsdatter Grændsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	364	0	0	628.8 m ²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse

Vogts gate 55 B

Hjemmelshaver

Marita Ottarsdatter Grændsen og Sindre Grændsen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990821976		Ecit Norian AS	Sindre Grændsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vogts gate 55B beliggenhet på Torshov, med kort vei til kaféer, restauranter, kulturtilbud og flotte grøntområder. I nærområdet finner du blant annet Torshovparken, hyggelige turveier langs Akerselva og et bredt utvalg av servicetilbud. Området har svært gode kollektivforbindelser med både trikk, buss og enkel adkomst til resten av Oslo.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Opparbeidet og asfaltert bakgård, med sittegruppe, trær, støttemurer boder og belysning. Tomten er fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revkirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revkirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS	29047952			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimater for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaring er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningssskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

PERSONVERN



Adresse

Vogts gate 55B, 0477 OSLO

Dato for energimerking

13.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295570

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80558899

Gårdsnummer

225

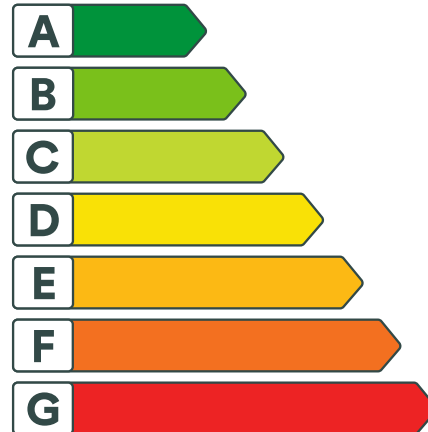
Bruksnummer

364

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0501


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

143,97 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

143,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 903 kWh



Vogts gate 55B, 0477 OSLO



Detaljering

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



Vogts gate 55B, 0477 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest
v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 Jar

Deres ref.: 01260021
Vår ref.: 547-1-16/9691
Dato: 23.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Vogts Gate 55.

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:	Borettslaget Vogts Gate 55
Organisasjonsnummer:	990821976
Gårds- og bruksnummer:	225 / 364
Seksjons-/andelsnummer:	16
Adresse:	Vogts gate 55 B, 0477 OSLO
Eier/medeier:	Grændsen, Marita Ottarsdatter Grændsen, Sindre

FELLESKOSTNADER

Renhold (Trappevask)	114,00
Lån nr: 1213.64.18; Avdrag IN lån DNB 1213 64 18864	368,28
Lån nr: 1213.64.18; Renter IN lån DNB 1213 64 18864	286,16
Global Connect Fiber	413,00
Felleskostnader	1 978,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 3 159,44

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. 55 245
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 4 292

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånummer:	1213.64.18864
Rest lånebeløp:	3 180 691,50
Innfrielsesdato:	01.07.2038
Rente type:	6,30%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånummer:	1213.64.18864
Lånetype:	Serielån
Rente type:	6,30%,
Restsaldo:	kr 55 611,03
Innfrielseslån:	01.07.2038

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget Vogts Gate 55 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja.
Utleie:	Delvis, se §15 vedtektene.
Forsikring:	Landkreditt Forsikring AS Polisenummer 29047952
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser for dyrehold.
Parkering:	Borettslaget Vogts Gate 55 disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget Vogts Gate 55 har inngått kollektiv avtale med Global Connect på Fiber. Har du spørsmål så kontakt GlobalConnect sin kundeservice tlf. 38 99 01 00.
Sikringsordning:	Borettslaget Vogts Gate 55 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2013: Oppussing av fasader, portrom, trappeoppganger og skifte av vinduer mot bakgård. Renovert elektrisk anlegg i kjellerrom og trappeoppganger samt installert lys i kjeller. 2018: Boliger fra 2. etg til 4. etg har bygget balkonger mot bakgård. Loftsleiligheter deltar ikke i utbyggingen (heller ikke i kostnadene/lån til utbyggingen).
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei.
Øvrig informasjon:	Næringslokalene og borettslaget i Vogts gate 55 er organisert som et sameie (Sameiet Vogts gate 55) med 3 seksjoner hvorav næringslokalene er snr. 1 og 2 og borettslaget er snr. 3 (boligseksjon). Vedtektene inneholder spesielle bestemmelser om vedlikeholdsansvar av fasade. Loftet er utbygd med nye fire nye leiligheter. Leilighetene er ferdigstilt pr. høst 2012 og solgt.

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 overtagelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 23.04.2026:	kr. 35,00
--	-----------

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, - inkl. 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:	Erik Hjort
Epost:	vogtsgate55ab@gmail.com

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for Borettslaget Vogtsgate 55

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.6.2012

§1 Navn, formål og forretningskontor

Borettslaget Vogtsgate 55 er et andelslag hvor medlemmene ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å overta og administrere bygget oppført på gnr. 225, bnr. 364 i Oslo samt å leie ut boliger til andelseierne. Borettslagets forretningskontor er i Oslo.

Laget har dessuten som formål å føre opp andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal nyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§2 Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 16 andeler. Hvert medlem har tegnet en andel pålydende 5.000,- NOK, som ikke gir utbytte. Ingen kan eie mer enn én andel.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Det vises forøvrig til borettslagsloven kap 4 om hvem som kan erverve andeler. Register over hjemmel til borettslagets andeler og panteheftelser i disse, føres av det offentlige Borettslagsregisteret.

§3 Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel når ikke annet er bestemt i vedtekter eller i lov. Overdragelsen skjer ved registrering i Borettslagsregisteret.

Den som erverver en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjennelsen må foreligge før innflytting kan finne sted.

Styret kan delegere godkjennelsesmyndigheten.

Godkjennelse skal nektes dersom ervervet er i strid med vedtektene eller lov om borettslag. Godkjennelse kan ellers bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektes godkjenning skal både selger og kjøper gis skriftlig melding om dette innen 20 dager fra søknad ble mottatt.

I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Hvis styret ikke gir melding innen fristen, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

For arbeid med eierskifte og evt. godkjenning, kan borettslaget ved forretningsfører kreve et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen

§4 Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet til det de er vanlig brukt til.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er medlem av husstanden og som er andelseierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan alltid nektes dersom brukeren selv ikke kunne blitt andelseier, eller tidligere er blitt nektet dette.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfelleskapsloven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven §4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold. Styret eller den det bemyndiger har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene og kan pålegge andelseieren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig la skaden bli utbedret for andelseierens regning.

Andelseieren skal vedlikeholde innside av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skaper, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskiftning av opprinnelige vinduer og opprinnelige ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av sluk.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §5-15.

Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre, er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndverksmessig standard.

Andelseierne plikter også å sørge for at det areal som er blitt tillagt dennes leilighet holdes ryddig og stelt og vedlikeholdt. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.

Andelseierne må ikke uten samtykke fra styret, foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningene. De er dog berettiget til å male vinduer og dører i den farge som er fastsatt for disse. Styret kan pålegge andelseierne å male utvendig trapp.

§6 Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

§7 Forandringer av bygning eller bolig

Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling.

Andelseier må heller ikke foreta kjellerdeling, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bodhus uten forutgående samtykke fra styret.

Særlige retningslinjer for div. tiltak:

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, deling og innredning av kjeller, bygging av utvendig bod, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass.

Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene.

For alle slike tiltak, skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningmyndighet, og ha deponert evt. depositum, før igangsettelse.

For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring.

For søknader som avviker fra vedtatte retningslinjer, må andelseier søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. Borettslagsl. §8-9.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. Det er ikke anledning til å fravike disse.

For opparbeidelse av egen parkeringsplass er det fastsatt retningslinjer for søknad, standardkrav og gjennomføring. Det er i tillegg et vilkår at søkeren selv innhenter nødvendig samtykke til utkjøring fra Samferdselsetaten i Oslo kommune.

For parabolantenner og varmepumper er det stilt krav til søknad og plassering.

For kjellerdeling er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskillene. For innredning er det gitt særskilte regler.

For platting /terrasse må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger.

Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets til en hver tid gjeldende regler når det gjelder gjerdehold, oppsetting av antenner, markiser og utvendig fargevalg på hus, dører, karmen og vindski. Såfremt bestemmelsene ikke avvikes er det ikke behov for å søke styret i forkant av slikt arbeid.

§8 Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag §5-22.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis andelseieren eller personer han er ansvarlig for, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret, eller ikke betaler sin andel av vedtatte fellesutgifter etter at andelseieren har mottatt skriftlig påkrav.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven §5-23. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier.

§9 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder og minst 2, høyst 4 styremedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller dere ektefeller.

Styret velges av generalforsamlingen. Lederen velges ved særskilt valg.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år.

Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

§10 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når minst 3 medlemmer er til stede, dog således at det må være minst 3 stemmer for en sak før den anses vedtatt. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

Det føres protokoll fra styremøter som skal gjengi alle vedtak.

Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke.

§11 Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Lederen og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi forretningsfører rett til å tegne lagets firma.

Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§12 Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§13 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Sammen med innkalling til ordinær generalforsamling skal følge årsberetning med revidert regnskap for det fortløpende kalenderår.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret.

Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
 - a) Valg av møtesekretær(er).
 - b) Valg av to tilstedeværende andelseiere til å undertegne protokollen.
 - c) Beslutning om lovlig innkalling.
2. Årsberetning.
3. Regnskap.
4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og meddelelse av ansvarsfrihet for styret.
5. Budsjett, herunder godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor.
6. Valg.
7. Forslag fra styret.
8. Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist.

Saker som andelseier ønsker behandlet i den ordinære generalforsamling skal være innsendt til styret innen 15. mars samme år.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

§14 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 1/10 av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skjer i samsvar med §14. Fristen for innkalling kan om nødvendig forkortes, men den skal alltid være minst 3 dager. Bare de saker som er nevnt i innkallingen, behandles.

§15 Stemmerett

Generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning. Andelseiere kan la seg representere av sin ektefelle, andre medlemmer og av vedkommendes husstand eller av en annen andelseier. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn en annen andelseier.

§16 Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne i henhold til det til enhver tid gjeldende eierbrøk. Fordelingen kan justeres dersom rehabilitering eller endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§17 Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven §5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven §5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§18 Vedtakelse

Alle andelseiere har fått utdelt vedtekter, enten i fm større vedtektsrevisjoner, eller i fm innflytting i borettslaget.

Når vedtektene, eller vedtektsendringer er vedtatt i borettslagets generalforsamling er andelseierne automatisk bundet av disse.

§19 Vernetings

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens vernetings som rette vernetings.

§20 Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan endres av generalforsamlingen med 2/3 av de avgitte stemmer når hovedinnholdet av endringsforslaget er nevnt i innkallingen.

Endringene i vedtektene trer i kraft straks.

Borettslaget Vogts gate 55 A og B

Velkommen til vårt borettslag!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

RO OG ORDEN

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted. Skal det arrangeres fest eller lignende i boligen skal naboene varsles på forhånd, f.eks. via Facebook-gruppen til borettslaget eller oppslag i oppgangene.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

SØPPEL

Søppelcontainere skal kun benyttes til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Oslo kommunes retningslinjer for kildesortering av avfall må følges ved bruk av borettslagets søppelcontainere. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Søppelanlegget deles mellom næring og borettslag, og det er derfor viktig å kaste søppel i våre egne dunker merket 'borettslag'.

RØYKING

Det oppfordres til at røyking ikke foregår ut vindu i bakgård av hensyn til andre beboere. Røyking i bakgård er kun tillatt ved oppmerket område med askebeuger.

FELLESAREALER

Renhold av felles trapper utføres av innleid firma. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander eller avfall i trappeoppgang. Enkle pyntegjenstander som ikke øker brannfaren eller sperrer for nødutgang kan avklares med nabo.

Sykler må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres nederst i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Postkasser og ringeklokker skal ha enhetlig merking. Skilt bestilles via styret og dekkes av den enkelte beboer.

NØKLER

Tap av systemnøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler.

BODER

Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i området utenfor bodene. Dette vil bli fjernet uten nærmere varsel.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Jeg har lest og forstått husordensreglene:

Navn:

Dato:

Signatur: _____

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vogts Gate 55 org.nr. 990821976

Møtedato: 16. desember, 2025

Møtetidspunkt: Klokken 19.00

Møtested: Google Meet

Møtet ble åpnet av: Morten Sand

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Morten Sand foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Morten Sand foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Erik Hjort foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

8 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 8 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 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 30.000** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Morten Sand	På valg: 2025
Styremedlem	Simen Fauske Pettersen	På valg: 2026
Styremedlem	Erik Hjort	På valg: 2026
Varamedlem	Kai Andersen	På valg: 2025
Varamedlem	Ane Stavland Jakobsen (flyttet)	På valg: 2025

Valg:

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Erik Hjort. **Erik Hjort** ble valgt til styreleder for to år.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Morten Sand. **Morten Sand** ble valgt til styremedlem for to år.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte **Kristine Hjort-Gulbrandsen og Ørjan Skaga**. **Kristine Hjort-Gulbrandsen og Ørjan Skaga** ble valgt til varamedlem for to år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

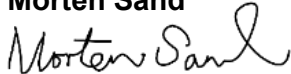
Styreleder	Erik Hjort	På valg: 2027
Styremedlem	Morten Sand	På valg: 2027
Styremedlem	Simen Fauske Pettersen	På valg: 2026
Varamedlem	Kristine Hjorth-Gulbrandsen	På valg: 2027
Varamedlem	Ørjan Skaga	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker – ingen innkomne saker

Møtet ble avsluttet klokken 19.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:
Morten Sand



Protokollvitne:
Erik Hjort








547 Protokoll generalforsamlingen 2025_Borettslaget Vogts Gate 55

Endelig revisjonsrapport

2025-12-17

Opprettet:	2025-12-16
Av:	Morten Sand (morten.sand@flytoget.no)
Status:	Signert
Transaksjons-ID:	CBJCHBCAABAA2IbdE1CoKcUSmyyHz3ta37ChJ3RyZ85U

"547 Protokoll generalforsamlingen 2025_Borettslaget Vogts Gate 55"-historikk

-  Dokument opprettet av Morten Sand (morten.sand@flytoget.no)
2025-12-16 - 20:02:58 GMT - IP-adresse: 188.95.247.171
-  Dokument sendt via e-post til Erik Hjort (erikhjort@hotmail.com) for signering
2025-12-16 - 20:03:02 GMT
-  E-postmelding vist av Erik Hjort (erikhjort@hotmail.com)
2025-12-17 - 07:52:46 GMT - IP-adresse: 163.116.168.93
-  Dokument e-signert av Erik Hjort (erikhjort@hotmail.com)
Signaturdato: 2025-12-17 - 07:53:10 GMT - Tidskilde: server- IP-adresse: 163.116.168.93
-  Avtale fullført.
2025-12-17 - 07:53:10 GMT



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET VOGTS GATE 55
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



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 ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Vogts Gate 55

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

Møtedato: 16.12.2025

Tidspunkt: 19:00

Sted: Google Meets. [Klikk her for lenke til møtet.](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet.

1.2.

1.3. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.4. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 30.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Morten Sand	På valg: 2025
Styremedlem	Erik Hjort	På valg: 2026
Styremedlem	Simen Fauske Pettersen	På valg: 2026
Varamedlem	Kai Andersen	På valg: 2025
Varamedlem	Ane Stavland Jakobsen	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Ingen kandidater har meldt seg.

7. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker meldt inn.

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 legges 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 _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Borettslaget Vogts Gate 55

org. nr. 990821976

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Morten Sand
Styremedlem	Erik Hjort
Styremedlem	Simen Fauske Pettersen
Varamedlem	Arne Stavdal Jakobsen
Varamedlem	Kai Roger Kalstveit Andersen

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer 225 / 364

Kontaktinformasjon

Epostadresse: vogtsgate55ab@gmail.com

Postadresse: Borettslaget Vogts Gate 55
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Borettslaget Vogts Gate 55
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS
Polisenummer: 29047952

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styret i Borettslaget Vogts Gate 55

**Borettslaget Vogts gate 55
2024**

Document ID: a4df5e15-5819-4fe2-84a7-e482811192d9

Årsregnskap for Borettslaget Vogts gate 55

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter	1 350 530	1 206 543	1 294 311	1 182 500
SUM DRIFTSINTEKTER	1 350 530	1 206 543	1 294 311	1 182 500
Renhold	19 920	18 520	19 300	20 800
Kabel-TV/Bredbånd	78 995	74 672	84 200	89 100
Andre driftskostnader	1 945	56	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	1 14 224	13 022	30 000	30 000
Eksterne tjenester	1 83 714	63 184	57 700	82 900
Serviceavtaler	1 13 520	8 250	0	0
Andre kostnader	1 297 800	291 329	302 400	331 350
SUM DRIFTSKOSTNADER	509 119	469 033	493 600	555 150
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	841 411	737 510	800 711	627 350
Innbetaling av IN-lån	1 392 832	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:	2 234 242	737 510	800 711	627 350
Finanskostnader	377 473	338 577	368 000	300 000
SUM NETTO FINANSPOSTER	-377 473	-338 577	-368 000	-300 000
ÅRSRESULTAT	1 856 770	398 933	432 711	327 350
Resultat	1 856 770	398 933	432 711	327 350
Overført annen egenkapital	1 856 770	398 933	0	0
SUM DISPONERT	1 856 770	398 933	0	0

Document ID: a4df5e15-5819-4fe2-84a7-e482811192d9

Balanse

Borettslaget Vogts gate 55

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	2	32 270 000	32 270 000
Sum varige driftsmidler		32 270 000	32 270 000
Sum anleggsmidler			
		32 270 000	32 270 000
Kundefordringer		305 138	256 907
Forskuddsbetalte kostnader		85 897	6 272
Sum fordringer		391 035	263 179
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	63 676	49 532
SUM OMLØPSMIDLER		454 711	312 711
SUM EIENDELER			
		32 724 711	32 582 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	4	80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Annen opptjent egenkapital		27 803 144	25 946 374
Sum opptjent egenkapital		27 803 144	25 946 374
SUM EGENKAPITAL			
	4	27 883 144	26 026 374
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 489 924	6 357 862
Sum annen langsiktig gjeld	5,6	4 489 924	6 357 862
Leverandørgjeld		24 807	6 272
Annen kortsiktig gjeld		326 837	192 203
Sum kortsiktig gjeld		351 644	198 475
SUM GJELD			
		4 841 567	6 556 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		32 724 711	32 582 711

OSLO,
Styret for Borettslaget Vogts gate 55

Morten Sand
Styrets leder

Erik Hjort
Styremedlem

Simen Fauske Pettersen
Styremedlem

Disponible midler

Borettslaget Vogts gate 55

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	114 236	38 546
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	1 856 770	398 933
Endring langsiktige lån	-1 867 938	-323 243
B. Årets endring i disponible midler	-11 169	75 690
C. Disponible midler pr. 31.12.	103 067	114 236

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	391 035	263 179
Kontanter og Bank	63 676	49 532
Omløpsmidler	454 711	312 711
Kortsiktig gjeld	-351 644	-198 475
Disponible midler	103 067	114 236

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

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

Antall årsverk: 0

Note 1 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter	2024
Fakturerte felleskostnader	396 000
Fakturert renter og avdrag	852 578
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	84 480
Fakturert renhold	17 472
Sum driftsinntekter	1 350 530
Andre driftskostnader	2024
Andre driftskostnader eiendom	945
Sum andre driftskostnader	945
Reparasjon og vedlikehold	2024
Rep. og vedlikehold bygning	4 485
Rep. og vedlikehold utearealer	9 739
Sum reparasjon og vedlikehold	14 224
Eksterne tjenester	2024
Honorar for revisjon	15 525
Andre konsulenthonorarer	15 483
Forretningsførsel og regnskap	42 225
Ligningsoppgaver	7 013
Annen fremmed tjeneste	3 468
Sum eksterne tjenester	83 714
Serviceavtaler	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	13 520
Sum serviceavtaler	13 520

Andre kostnader

	2024
Felleskostnader	287 196
Lisens og systemkostnader	6 656
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 750
Bank- og kortgebyrer	2 617
Gebyrer ved purring	737
Annen kostnad	1 167
Tap på fordringer	2 030
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-6 353
Sum andre kostnader	297 800

Note 2 Anleggsmiddel

Anskaffelses år 2006

Bygningens verdi ble satt til 46 100 000,- i årsregnskap 2007 (18.11.06-31.12.07).

Bygningens verdi ble i 2008 nedskrevet med borettsinnskuddet på kr. 13 830 000,

Bygning er i 2024 avskrevet med 0%.

Tomten 01.01.2024	0
Tomten 31.12.2024	0
Bygningen 01.01.2024	32 270 000
Bygningen 31.12.2024	32 270 000

Bygningene og tomten er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Notene om andre kostnader.

Note 3 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	63 676
Saldo per 31.12.	63 676

Bundne midler:

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

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	80 000	25 946 374	26 026 374
Årsresultat	0	1 854 770	1 854 770
Saldo 31.12		27 801 144	27 881 144

Note 5 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	8 670 000
Restlån per 01.01.	6 357 862
Nedbetalt i år	1 867 938
Restsaldo per 31.12	4 489 924

Låntype: Serielån
Innfrielse: 01.07.2038
Renter: 6,8

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 4 489 924, - til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 742 049, - er restgjeld som forfaller etter 5 år.

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

Note 6 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Pantelån	4 489 924
Totalt	4 489 924

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	32 270 000
Totalt	32 270 000

Verdi av boligbygget bokført kr. 32 270 000,- er stillet som sikkerhet for gjeld til DNB ASA, pantebeløp kr. 10 000 000,

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

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



SEALED

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

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

2025-03-31 14:46:50 UTC+00:00

Morten Sand



NO BankID - a71698c6-6319-4031-a220-dfd9eabd100a

2025-03-31 17:39:48 UTC+00:00

Erik Hjort



NO BankID - f584f819-9f1b-4bbb-8880-7268e421e280

2025-04-08 18:29:03 UTC+00:00

Simen Fauske Pettersen



NO BankID - 13ad2784-3ab2-4a66-9233-ce146fa0ef14

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vogts Gate 55

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vogts Gate 55.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap for 2024• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 18:32:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OXV3A-OZHBP-HSDJ2-OJUXD-6JWYX-FOWWF

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

N. D. J. No. 91 - 1902

9. MAJ 11 11

Arbejdsløst
Situationsplan
6. Tegning
af 6. Omløb

1/7. Erklæring fra Bygherrens
1/9-01. Sk. fra Højesteret.
Studsingsniv. Bestemmelser.
1/2-03. Erklæring fra Forvalterspekt.



1/2-03. Skovlovs fra Komm. d.
1/12-01. Skovlovs fra Komm. d.
1/2-03. Skovlovs fra Komm. d.
Forvalter Kloakplan.

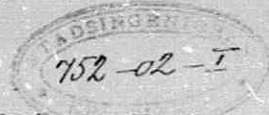
Expeditions-Dokument

No. 1

angaaende Vaanninghus.

paa Matr.-No. 59 Vogts Gade nyst N. 55 Vogts Gade

Indleveret 3-5-1902 Attesteret 4-7-1903



Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa- hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads- ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 5^{te} Maj 1902.

O. Njelde Hoffmann

De situationsplanens positioner maalt for grundene Nr. 59, 61 og 63 Vogts Gade er overensstemmende med Kart- protokollens angivelser. Retvisning om forandret deling af grundene er ikke indkommet.
Kra. 4. - 1902

Kjæmåsøp

E. Skovsø

Gadens Bredder er 20,00 m; den er oparbejdet og over- taget af Byen og vil ikke undergaa nogen væsentlig Hvideforandring. Den angivne Bygghøjde er bestemt. Paa disse Forbuds betingelser Refusionspligt for Erhververen af Gadegrund, der efter den Udstrækning N. 59 her er givet, udgjør 385 Krone.

Kristiania 6^{te} Maj 2.

Skovsø & Sørensen.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. Ark. Tanja Vardund
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 01.10.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200610686-35 Saksbeh: Erland Per Volden
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: VOGTS GATE 55 A-B Eiendom: 225/364/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Vogtsgate 55 v/ Guro Adresse: Vogts gate 55 B, 0477 OSLO
Dahl Lindebjerg
Søker: Siv. Ark. Tanja Vardund Adresse: Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - VOGTS GATE 55 A-B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for loftet.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

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

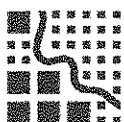
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.10.2012 av:

*Erland Per Volden - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

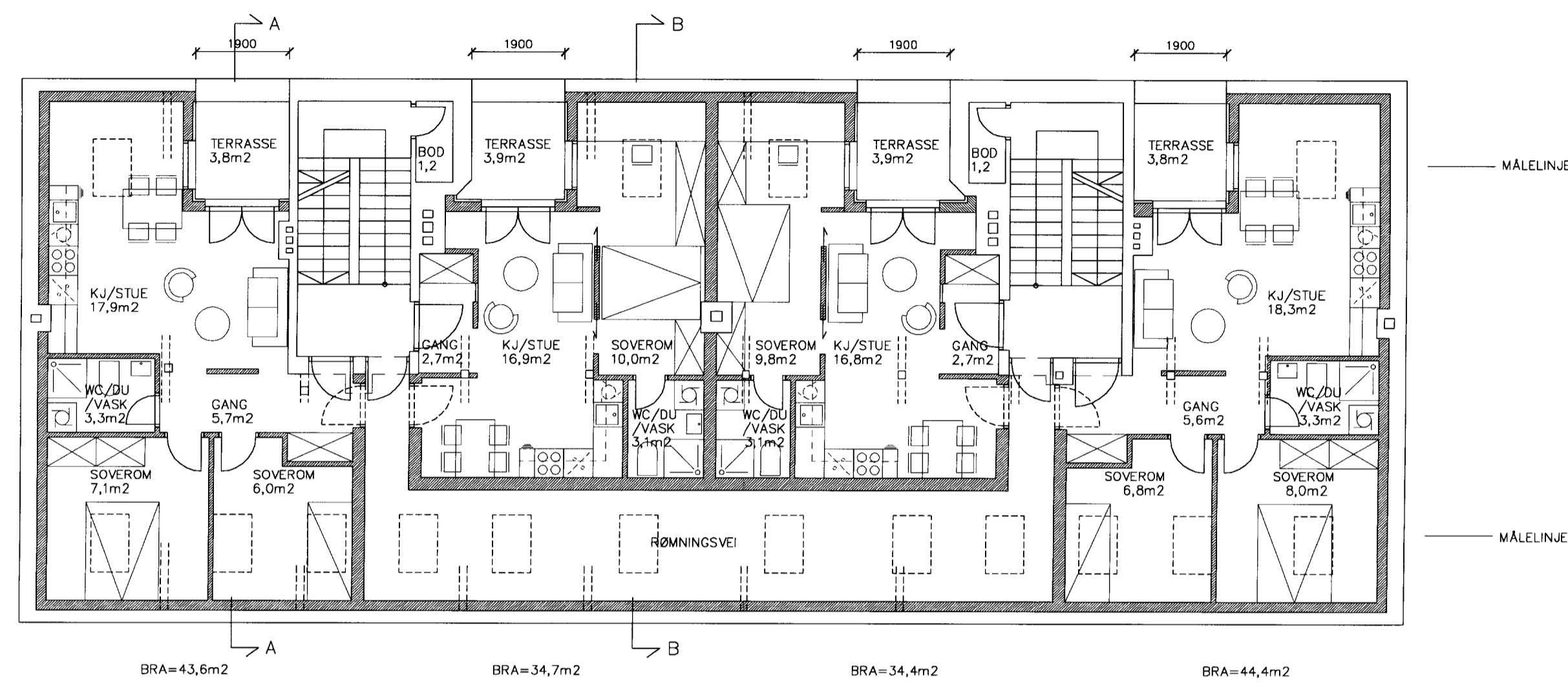
Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: Sameiet Vogtsgate 55 v/ Guro Dahl Lindebjerg, Vogts gate 55 B, 0477 OSLO



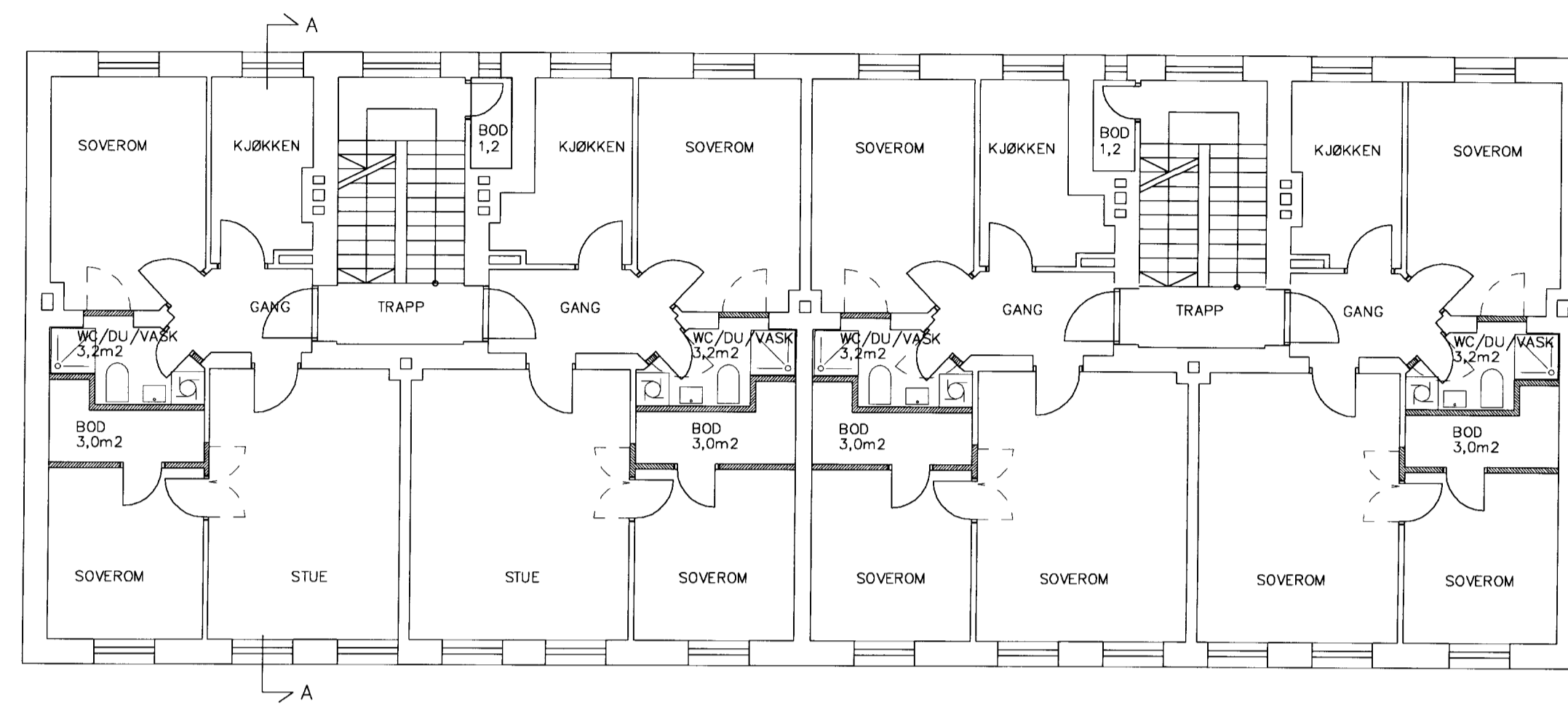
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

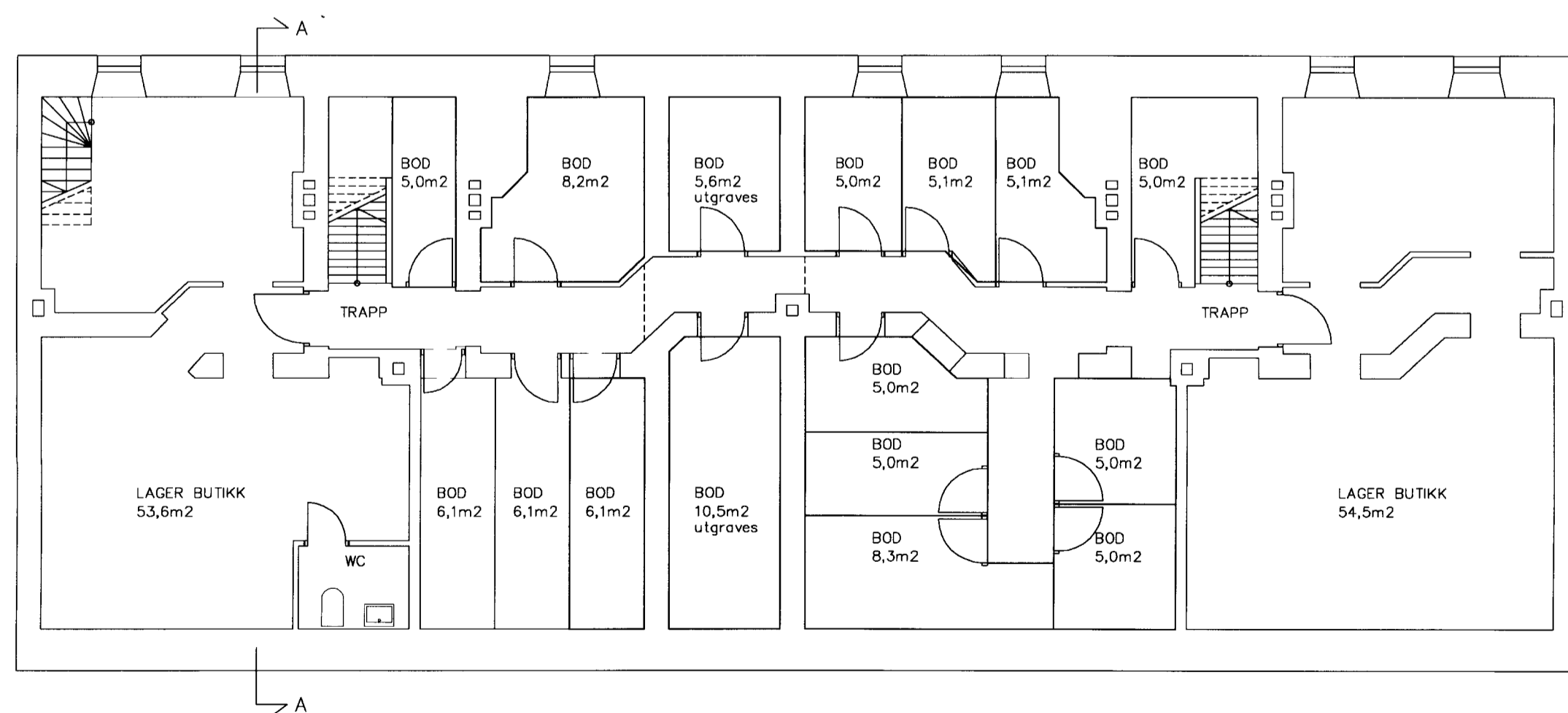
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



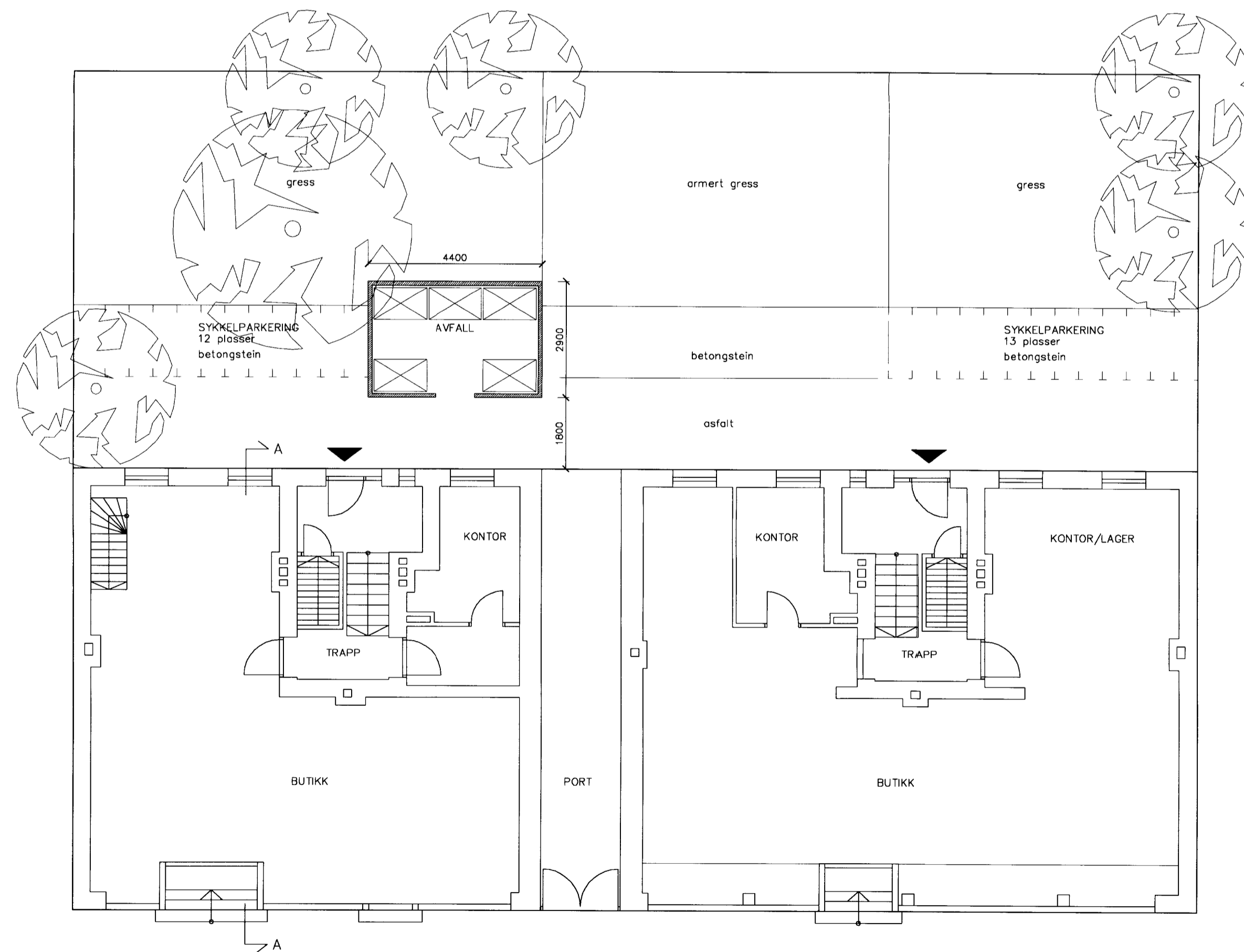
LOFT



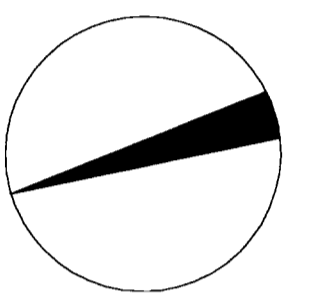
2 TIL 4 ETASJE



KJELLER



1 ETASJE



VEDLEGG E-03

NYE KONSTRUKSJONER

PROSJEKTNAMN
LOFTSUTBYGGING
VOGTSGATE 55
GNR/BNR 225/364
TEKNISSKISSE
RAMMESØKNAD

TEKNISSKISSE
PLANER
NYE FORHOLD

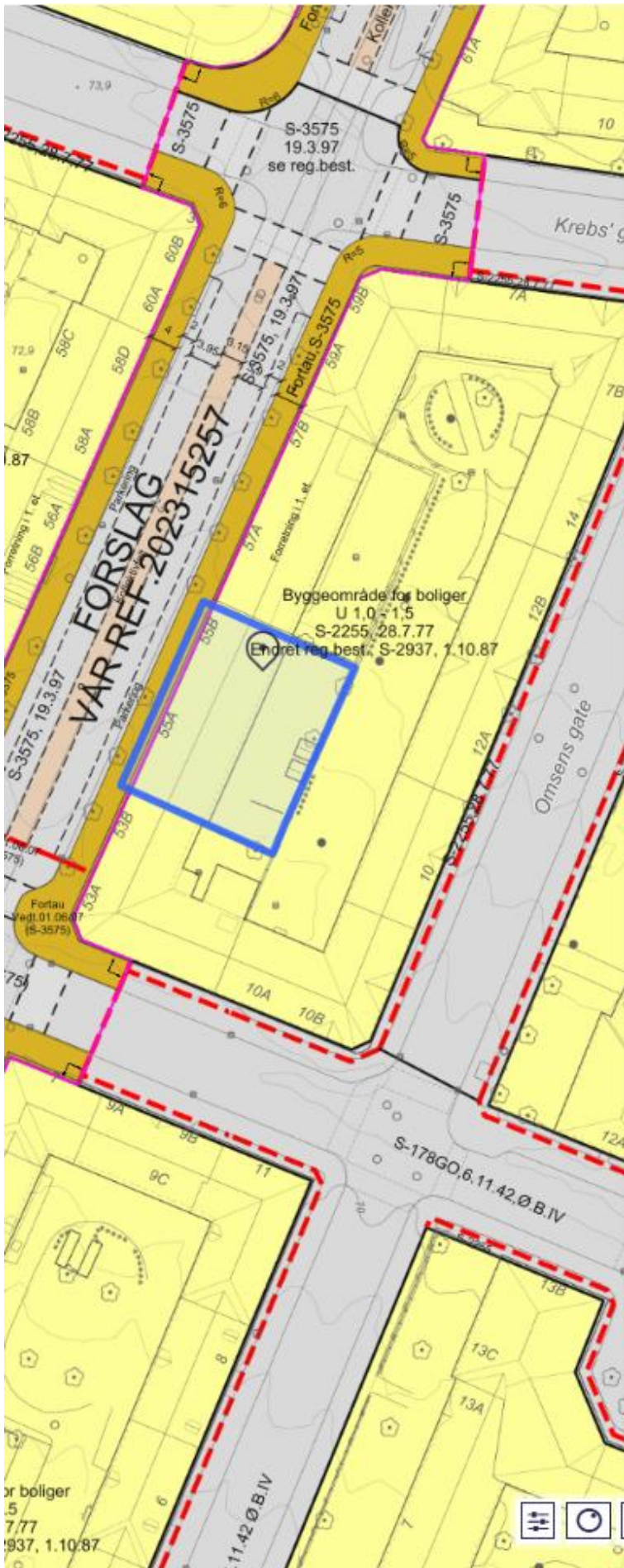
TEK. DATO	TEKNET	KONTR.	MÅLSTOKK
07.09.06	TV	ØV	1:100

TILTAKSHVER
JENS BJELKESGATE 8 ANS
HAAKON DEN GODESVEI 27 0373 OSLO

PROSJEKTERENDE
ARKITEKTGRUPPEN 2000 AS
DRAMMENSVEI 126A 0277 OSLO

TEKNISSKISSE	REV.
480.03	A

Reguleringskart 11.05.2026



Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

225/364 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Sagene
0477 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 629m² ⓘ
[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

- [Kommuneplan](#) ⓘ
- [Kommunedelplan \(1\)](#) ⓘ
- [Områderegulering \(0\)](#) ⓘ
- [Reguleringsplaner \(3\)](#)** ⬇

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m. tilh. anlegg

S-3575 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Fortau

202315257 Vis planområde
 Flate: Pågående plansak

Skilt- og reklameplan (2) ⓘ

- [Torshovkvartalene \(0\)](#) ⓘ
- [Planprogrammer \(0\)](#) ⓘ
- [VPOR \(0\) Veiledende plan for offentlig rom](#) ⓘ
- [Strategisk plan for Hovinbyen \(0\)](#) ⓘ
- [Plankunngjøringer \(0\)](#) ⓘ

🏠 📏 📐 📍 🗺 🖱 📏 m² + -



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



S-3575

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

Vedtaksdato: 19.03.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199204962](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



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

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau og kollektivfelt.

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk og buss.

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