

TORSHOV

Vogts gate 55B



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 990 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

39/43 kvm

ENERGIKLASSE

C

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

628.8 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

5 046 701,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 159,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 55 611,-

ETASJE

5

FELLESFORMUE

4 292,-

BYGGEÅR

1903

# Din megler



## Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

+47 951 97 652

### Francis Johansson-Merrick

Med 14 års erfaring fra bransjen har Francis opparbeidet seg et rykte som en av de mest dedikerte og tillitsvekkende eiendomsmeglerne. Han brenner for å skape gode kundeopplevelser og jobber målrettet for å overgå forventningene i hver eneste bolighandel. Francis er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å finne skreddersydde løsninger som gir fornøyde kunder, gang på gang.



# Attraktiv 3-roms loftsleilighet fra 2012 med gulvareal på 51 kvm | Privat takterrasse på 5 kvm | Midt på Torshov!

Velkommen til Vogts Gate 55B- En flott loftsleilighet med usjenert privat takterrasse og attraktiv beliggenhet på populære Torshov!

Boligen fremstår lys og arealeffektiv med godt lysinnslipp fra to himmelretninger. Her får man en entré, flislagt bad, to gode soverom og en sosial stue- og kjøkkenløsning i åpen forbindelse, med utgang til takterrasse mot skjermet bakgård.

Verdt å merke seg:

Takterrasse på 5 m<sup>2</sup>

Ingen innsyn

Flott utsikt over Torshov

Åpen stue- og kjøkkenløsning

To soverom

Flislagt bad med gulvvarme

Kjellerbod på 4 m<sup>2</sup>

Kort vei til kollektivtransport, dagligvare, kaféer og restauranter

Nærhet til Torshovdalen, Akerselva og andre flotte rekreasjonsområder

Ta kontakt for privatvisning!



























































































SOR

*Cosmopolite*

 ORCHESTRA BAOBAB 4.SEP	 QUILLAPAYU 5.SEP
 MOKOUMBA 6.SEP	 ROGÉ 7.SEP

For more programs visit [www.cosmopolite.be](http://www.cosmopolite.be)

nieu

Sone 30

MAGNETEN

*Cosmopolite*

nieu

EV 36673

# SORIA MORIA



Cosmopolite

ORSHON  
NTEATRET  
NALTHEATRET  
NNGANG

SORIA MORIA  
FRANK KESKULU  
TEATER OG MUSIKK





51 Kivimäki  
22 Kivimäki  
18 Grottnäs stoppen  
12N Finska  
12N Finska





12 Hajrinen

401

CAF





elly JEANS & FLOWERS

48



# Kaffebrenn

Huehuetenango, Guatemala  
**SENDERO**  
sukkerløs, syltet ingefær, røde epler

☞ Tørket uten fruktkjøtt  
☉ Bourbon  
An 1900 moh.

Fasser til:  
• Sweet latte  
• Håndbrygg

**159,-**  
per 1/4 kg

Kaffe  
brenneriet



# neriet



**Kaffebrenneriet**  
STEDET FOR GOD KAFFE



Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE



**Kaffebrenneriet**  
STEDET FOR GOD KAFFE

Velkommen  
DEN STORE  
**KAFFE  
DAGE**  
TORS DAG 12









# Plantegning



## Plantegning

Vogts gate 55B -



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

VOGTS GATE 55B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 990 000

## Omkostning kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

55 611 (Andel fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt)

-----  
5 046 701 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 056 001 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 046 701

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 159,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 3 159,44 per måned. Dette inkluderer bl.a. renhold, trappevask, driftsmateriell, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, kommunale avgifter, administrative tillegg reparasjoner og vedlikehold

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 978,-

- Global Connect Fiber: kr 413,-

- Renhold (Trappevask): kr 114,-

- Lån nr: 1213.64.18864 - Renter: kr 286,16

- Lån nr: 1213.64.18864 - Avdrag: kr 368,28

Ved innfrielse av lånet reduseres de månedlige felleskostnadene til (3 159,44 - 286,16 - 368,28) kr. 2 505,-.

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

I følge sture er det ingen planer om justering i fellesgjeld/ utgifter per i dag. Styre inflasjonsjusterer dette ved behov, men aldri utover normale justeringer.

## Fellesgjeld

Kr 55 611 pr. 23.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har lån med følgende vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenummer: 1213.64.18864

Type: Serielån

Restsaldo pr. 23.04.2026: kr 3 180 691,50

Andel av saldo: kr 55 611,03

Innfrielsesdato: 01.07.2038

Rente: 6,30 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.

Lånet kan innfris én gang årlig, og ønske om innfrielse må meldes innen 1. september. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr 3 125,- ved innfrielse av lånet. Minimum innbetalingsbeløp er kr 30 000,-. Det er likevel anledning til å innbetale hele restsaldoen på andelen, selv om denne er lavere enn minimumsbeløpet.

## Sikringsordning

Borettslaget Vogts Gate 55 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader. 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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra GlobalConnect er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 292 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 120 510 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 482 038 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Vogts gate 55A har en attraktiv plassering på populære Torshov, en bydel som de siste årene har blitt et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her får du det beste fra to verdener: et levende bymiljø med restauranter, kultur og kaféliv rett utenfor døren, kombinert med rolige omgivelser og nærhet til store grøntområder. Området preges av de karakteristiske Torshovgårdene fra 1920-tallet, bygget med fokus på gode bokvaliteter og luftige omgivelser – kvaliteter som fortsatt gjør bydelen svært attraktiv.

Torshov byr på et bredt utvalg av spisesteder, barer og kulturtilbud. I nrområdet finner du blant annet Soria Moria med Torshovteatret, populære Åpent Bakeri, Lofthus Samvirkelag og flere hyggelige restauranter og vinbarer med uteservering i sommerhalvåret. Den tradisjonsrike slakterbutikken Strøm-Larsen ligger også i området, og Grünerløkka med sitt store tilbud av kaféer, butikker og uteliv er bare en kort spasertur unna.

For den som setter pris på natur og aktivitet, finnes det mange flotte rekreasjonsmuligheter i nærheten. Torshovparken, Torshovdalen, Voldsløkka og turstiene langs Akerselva ligger alle innen gangavstand. Langs elva kan du følge fine tur- og sykkelruter både mot sentrum og videre nordover til Maridalen og Nordmarka. Området har også gode treningsmuligheter med blant annet SATS, Myrens Sportssenter og klatresenter i kort avstand.

Ned mot Grünerløkka finner du grønne møteplasser som Olaf Ryes plass og Birkelunden, kjent for markedsdager, bruktmarked og et yrende folkeliv. Her er det enkelt å nyte helgene med hyggelige kafébesøk, restauranter og lokale arrangementer.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Torshov går flere trikke- og busslinjer med hyppige avganger til blant annet Nydalen, Majorstuen, sentrum og resten av byen. Flybussen stopper også i nærheten. For syklist er det finnes bysykkelstasjoner rett ved boligen, og med bil har du enkel tilgang til både Ring 2 og Ring 3.

## Parkering

Borettslaget Vogts Gate 55 disponerer ikke parkeringsplasser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 628.8 m<sup>2</sup>

Eiertomt på 629 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er fellesarealer og er pent opparbeidet med asfaltert bakgård, sittegruppe, oppbygd platting, trær, støttemurer, boder og belysning.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 04.07.1903 for våningshus. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vogts gate 55 A-B - Innredning loft til 4 leil og rehab 2-4 etg - Brukstillatelse (for loft). Datert 01.10. 2012

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 01.12.2012. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen: "I følge kontrollklæringen fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Sluttrapport for avfallshåndtering må innsendes til behandling, der slik er krevd. Det forutsettes av produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredstiller

gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert".

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for:

- Tilbakeføring til forretningsfasade, datert 23.09.2013
- Oppføring av lagerbygg i bakgård, datert 06.05.2015
- Oppføring av 10 balkonger, datert 05.04.2019
- Oppføring av to balkonger, datert 27.09.2023

Lovlighet, byggetegninger:

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.

## Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje/loft og består av følgende rom: Entré, åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til takterrasse på 4,5 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 4 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 39 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 43 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

5. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m<sup>2</sup> Takterrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Deler av leiligheten har skråtak, der deler av arealet ikke er måleverdig etter NS 3940. Det er totalt målt 12 m<sup>2</sup> ikke måleverdig areal (ALH) for leiligheten.

Gulvarealet er på ca. 51 m<sup>2</sup>.

## Fellesarealer og rettigheter til

## bruk

Boden i kjelleren er på ca. 4 m<sup>2</sup>.

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 og dette kan påvirke boligens BRA.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

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.

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.

Leiligheten er på ca. 39,2 m<sup>2</sup>. og er rundet ned til 39 m<sup>2</sup>. 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.

## Standard

Attraktiv loftsleilighet med privat takterrasse og en arealeffektiv planløsning. Leiligheten ligger i 5. etasje i en klassisk bygård fra 1903 på Torshov, og ble loftsutbygget i 2012. Her kombineres moderne bokvaliteter med den særegne atmosfæren som følger med skråtak og loftskarakter. Planløsningen er godt utnyttet og består av en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad samt entré/gang. Gulvarealet er målt til ca. 51 m<sup>2</sup>.

### Entré

Leiligheten har en praktisk og lys entré. Entréen har en funksjonell krok med knagger som gir enkel og oversiktlig plass til oppheng av yttertøy og sko. Her er også sikringsskap med automatsikringer plassert. Det er plassert en fryser i entreen.

### Stue/kjøkken

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning som danner leilighetens naturlige oppholdsrom. Rommet har en sjarmerende loftsleilighetskarakter med skråtak og en takhøyde på opptil ca. 2,32 meter på det høyeste. Store Velux-takvinduer sørger for godt med naturlig lysinnslipp og skaper en lys og luftig atmosfære. Oppholdsrommet har naturlige soner og vinkler som gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe og spiseplass. Den åpne planløsningen skaper en hyggelig forbindelse mellom kjøkken og stue, perfekt både til hverdags og ved besøk. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til leilighetens private takterrasse.

Kjøkkeninnredningen fra Ikea har et delikat og tidløst uttrykk med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap (2026), og ventilator med kullfilter er plassert over kokesonen. Det er også installert komfyrvakt for økt sikkerhet.

### Takterrasse

Fra oppholdsrommet er det utgang til en privat sydstvendt takterrasse på ca. 5 m<sup>2</sup>. Terrassen vender mot skjermet bakgård og gir en hyggelig og usjenert uteplass med gode solforhold. Uteplassen har flislagt dekke med varmekabler, noe som bidrar til økt komfort og forlenger utesesongen. Her er det plass til en koselig sittegruppe hvor morgen- og formiddagssolen kan nytes.

### Soverom

Leiligheten har to soverom med gode innredningsmuligheter. Begge rommene har plass til seng og oppbevaringsmøbler, og takvinduer bidrar med naturlig lys og en luftig romfølelse. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

### Bad

Badet er fra perioden 2010–2012 og fremstår funksjonelt med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Innredningen består av heldekkende servant med oppbevaringsløsning, speil med belysning over samt dusjkabinett (2025). Det er opplegg for smal vaskemaskin. Rør-i-rør-systemet har fordelerskap plassert på badet.

### Overflater:

Gulv: 3-stavs parkett. Laminat på ett soverom (fra 2026).

Fliser på bad og takterrasse.

Vegger: Panelplater og malte overflater.

Himling: Tak-ess plater, hovedsakelig på skråtak.

### Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 4 m<sup>2</sup>.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer, vaskemaskin og frysenskap 85l medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Kjøde Tekst

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja. Forrige eier skrev dette i sitt egenerklæringsskjema: "Terrassen hadde lekkasje etter utbygging i 2012. Her ble det reklamert ett par ganger før 3. part kom inn og utbedret dette i 2016. Se vedlagt dokumentasjon for utbedring". Vi har ikke opplevd noen problemer i vår

eiertid.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

### Tak:

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.

### Vinduer:

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

### Dører:

Tidsmessige entrédører fra Dooria med dørpumpe. Terrassedør i trekarm med isolerglass fra 2012. Innvendige dører har trekarm med slette dørbblad og

enkle vridere, fra 2012.

### Trapper/adkomst:

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

### Balkong/terrasse:

Fra stue/kjøkken er det utgang til en takterrasse på ca. 4,5 m<sup>2</sup> dekket med fliser med varmekabler og sluk for avløp.

### VVS-installasjoner:

Det er fordelerskap plassert på bad med flomsikring og rør-i-rør til sanitærinstallasjoner fra 2012. Avløpsrør er synlig PVC-avløp fra sanitærinstallasjonene. Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Varmtvannsbereider er trolig fra 2012/11 og er plassert i underskap på kjøkkenet uten inspeksjonsmuligheter.

### Ventilasjon:

Ventilasjon i oppholdsrom består av vindusventiler og ventiler i nedtrekkbart håndtak på Velux-vinduene, samt åpning av vindu for tilluft. Badet har elektrisk avtrekk plassert i himling og luftespalte i dør, fra 2012. På kjøkkenet er det ventilator over koketopp med kullfilter.

### Tekniske detaljer:

Oppvarming med varmekabler på badet og terrassen, antatt fra 2012. Det er montert sprinkleranlegg, brannvarsler og pulverapparat.

Elektrisk anlegg: Sikringskap 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2012

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

- Ukjent

4. 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 anmerking for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

5. 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.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei iflg. eier.

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

- Nei iflg. eier.

8. 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

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

- Nei

10. 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

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

- Ja

12. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Dører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dårlig pakninger på dørbblad. Nye pakninger og justering må pårenges. Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | 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 værs slitasje. Noe bom, riss samt sprekk i overflater. Fallforhold er under forskriften. Tettesjiktet har passert mer enn 50% av antatt levetid, og bør kontrolleres/skiftes. 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.

- Overflater | Overflater har en del slitastegrad 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 bruksslitasje, men det er registrert varierende standard og bruksslitasje fra rom til rom. Eldre bygårder

vil alltid ha noe retningsavvik og setninger/tørkesprekker. 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. Kostnadsestimat 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.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | 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 tilfredsstiller dagens krav. Det kan forekomme noe trinnlyd, sjenerende lydgjennomgang og mindre høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for 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.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Normal funksjon på dører. Dør til badet er plassert i våtsonen med fuktopptrekk på dørbblad. Noe bevegelse/svai i terskeler. Registrert bruksslitasje på

dørblader og løse vridere. 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.

- Bad/wc - Generell | 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. 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.

- Bad/wc - Overflater vegger og himling | 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.) 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.

- Bad/wc - Overflater Gulv | 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. Det er påvist avvik i fuger. Det er fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørne målt ca. 15 mm. (Kort avstand) Søkk 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. 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.

- Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt | 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. 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, røranlegg 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, røranlegg mv. dokumenteres.

- Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning | 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. 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 systerne-kasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i systerne-kasse.

- Bad/wc - Fukt i tilliggende konstruksjoner | Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon. Punktet må ses i sammenheng med "Vannledninger" og våtrom "Generell" Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

- Åpen stue/kjøkkenløsning - Overflater og innredning | 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 fuktsøk samt 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 befarung. 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.

- Åpen stue/kjøkkenløsning - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne. 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 sameiet ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til sentralt ventilasjonsanlegg. Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget/sameiet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet. Installer en moderne, energieffektiv avtrekksvifte med bedre kapasitet for fettfiltrering og fukt fjerning. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav.

- Ventilasjon | 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 luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse. 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 luftutskiftning kan gi økt fare for kondensdannelse og utvikling av svertesopp.

- Elektrisk oppvarming | Varmekilder antatt å være fra innredning av loft i 2012. For å bedre temperaturløse 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 For å bedre temperaturløse og redusere risiko for kondensdannelse ved takvinduer/ Velux-vinduer anbefales det å montere panelovner under samtlige vinduer. Dette vil bidra til jevnere overflatetemperature, 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.

- Varmtvannstank | 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. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

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

- Andre utvendige forhold | 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. Påkostninger må påregnes.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Vogts gate 55B, 0477 OSLO

Gnr. 225, bnr. 364

i Oslo kommune. Andelsnr. 16 i BORETTSLAGET VOGTS GATE 55 med orgnr. 990821976

## Selger

Sindre Grændsen og Marita Ottarsdatter Grændsen

## Borettslag

BORETTSLAGET VOGTS GATE 55

Organisasjonsnummer: 990821976

Andelsnummer: 16

Borettslaget Vogts Gate 55 er et andelslag som består av 16 andeler. Forretningsfører er NORIAN Regnskap AS. Borettslaget er organisert som seksjon 3 (boligseksjon) i Sameiet Vogts gate 55, som totalt har 3 seksjoner. De to andre seksjonene er næringslokaler (snr. 1 og 2).

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Vedlikeholdshistorikk:

- 2013: Oppussing av fasader, portrom, trappeoppganger og skifte av vinduer mot bakgård. Renover elektrisk anlegg i kjellerrom og trappe-oppganger 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).

Kjekt å vite:

- Hver andel disponerer en bod.
- Sykler skal settes på anviste plasser.
- Renhold av felles trapper utføres av innleid firma.
- Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
- Røyking i bakgården er kun tillatt på oppmerket område med askebeholder.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander eller avfall i trappeoppgangen.
- Utvendige bygningsmessige forandringer, som å sette opp parabolantenne, varmpumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bod, krever forutgående samtykke

fra styret.

Svar fra styre 09.05.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?

- Det foreligger ingen store planer om vedlikehold
- Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?
- Det ble i 2018 bygget balkonger

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Ingen planer om justering i fellesgjeld/utgifter. Vi inflasjonsjusterer denne ved behov, men aldri utover normale justeringer

Dersom borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- GlobalConnect

Forretningsfører: Ecit Norian AS

Borettslagets forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 29047952

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

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024.

Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr 1 856 770,-. Borettslagets egenkapital var på kr 27 883 144,- per 31.12.2024, og disponible midler var kr 103 067,-. Budsjettet for 2025 la opp til et resultat på kr 327 350,-.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier plikter å holde areal som er tillagt leiligheten ryddig, stelt og vedlikeholdt. I følge selger praktiseres det dugnad.

## Energiklasse

C

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming. Panelovn på stue/kjøkken og varmekabler på badet samt takterrassen.

Varmekildene er antatt å være fra innredning av loft i 2012.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 4584 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.  
- KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser.  
Områdeavgrensning for indre Oslo

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. S-2255 samt fortau jf. S-3575.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 2 treff vedr. lokalitet og 2 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Vernestatus: Kommunalt listeført.  
Askeladdenbeskrivelse: Murgård

Pågående plansaker i nærområde/på tomten:

- Saksnummer 202315257: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Mottatt oppdatert plandokumentasjon: 05.09.2025.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202603855: Omsens gate 8 - utskifting av stikkledninger for vann- og avløp. Saken er under behandling.

- Saksnummer 202511624: Vogts gate 49 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saken er under behandling.

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

- Saksnummer

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

## Tinglyste heftelser

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

301/225/364:

21.11.1898 - Dokumentnr: 900627 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA SANDAKERVEIEN 31 - UTGÅTT

20.02.2007 - Dokumentnr: 210978 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 187/1784

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 218/1784

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1379/1784

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Reseksjonering uten endring i grunnboken

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:102

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:145

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:199

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:201

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:203

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:368

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for Bolig-og eiendomsetaten.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:102

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:145

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:199

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:201

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:203

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:368

best.om vedlikehold m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1999 - Dokumentnr: 6930 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:102

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:145

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:199

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:201

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:203

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:368

best.om utbedring m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Bolig-og eiendomsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 44 910,00  
 Fakturagebyr per stk. kr 1500,- kr 0,00  
 Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 135 585,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick  
 Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)  
 Tlf: 951 97 652

Magnus Øvreseth  
 Eiendomsmeglerfullmektig  
[magnus.ovreseth@emera.no](mailto:magnus.ovreseth@emera.no)  
 Tlf: 918 40 369

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick  
 Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)  
 Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS  
 Organisasjonsnummer 934963385  
 Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
 Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

16.05.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VOGTS GATE 55B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marita Ottarsdatter Grændsen	Sindre Grændsen
Gateadresse	
Vogts gate 55B	
Poststed	Postnr
OSLO	0477
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Pensum forsikringsmegling
Polise/avtalenr.	29047952

Document reference: 01260021

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: MOG, SG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: MOG, SG

2

Document reference: 01260021

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 01260021

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Ottarsdatter Grændsen	715458d4d6317402ecafd1 d9810e5a5eded9be1b	13.05.2026 08:10:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Grændsen	40027b0583fa82b2294ca 37db8b77a9a785bab5e	13.05.2026 15:32:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260021

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Vogts gate 55B - Nabolaget Torshov - vurdert av 203 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	1 min	0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	1 min	0.1 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	16 min	1.3 km
Sinsen Linje 4, 5	16 min	1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.5 km

## Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	3 min	0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min	0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min	0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min	1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min	1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min	2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

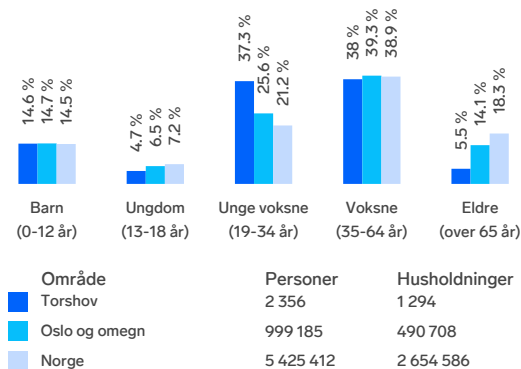
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min	0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min	0.4 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min	0.5 km




## Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	2 min	
Rema 1000 Torshov Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km



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

## Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Egen bil
-  3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



### Serveringstilbud









Meget bra 86/100



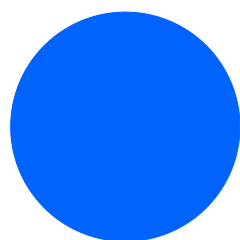
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100

## Sport

-  Lilleborgbanen 3 min   
Ballspill, sandvolleyball 0,2 km
-  Lilleborg skole 4 min   
Aktivitetshall 0,4 km
-  Myrens Sportscenter 6 min 
-  Sandaker Treningssenter 11 min 

## Boligmasse



■ 100% blokk

«En landsby i byen»

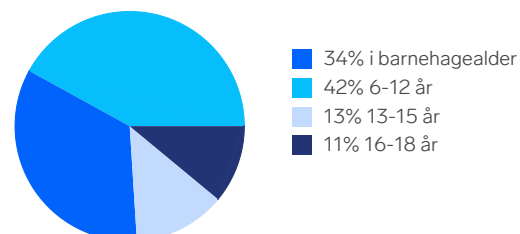
Sitat fra en lokalkjent



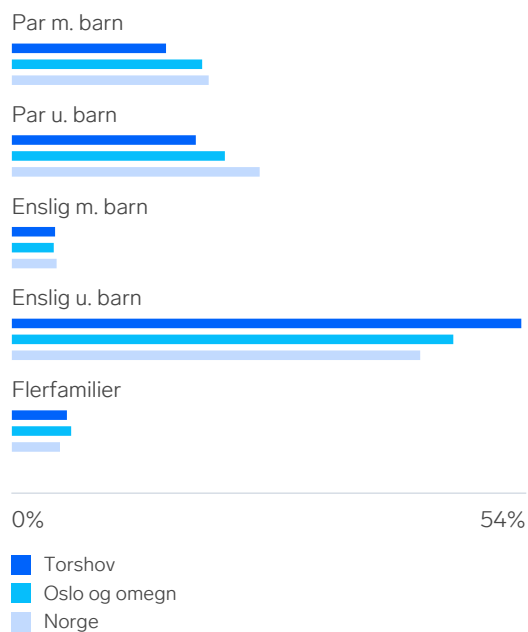
## Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter 5 min 
-  Apotek 1 Torshov 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

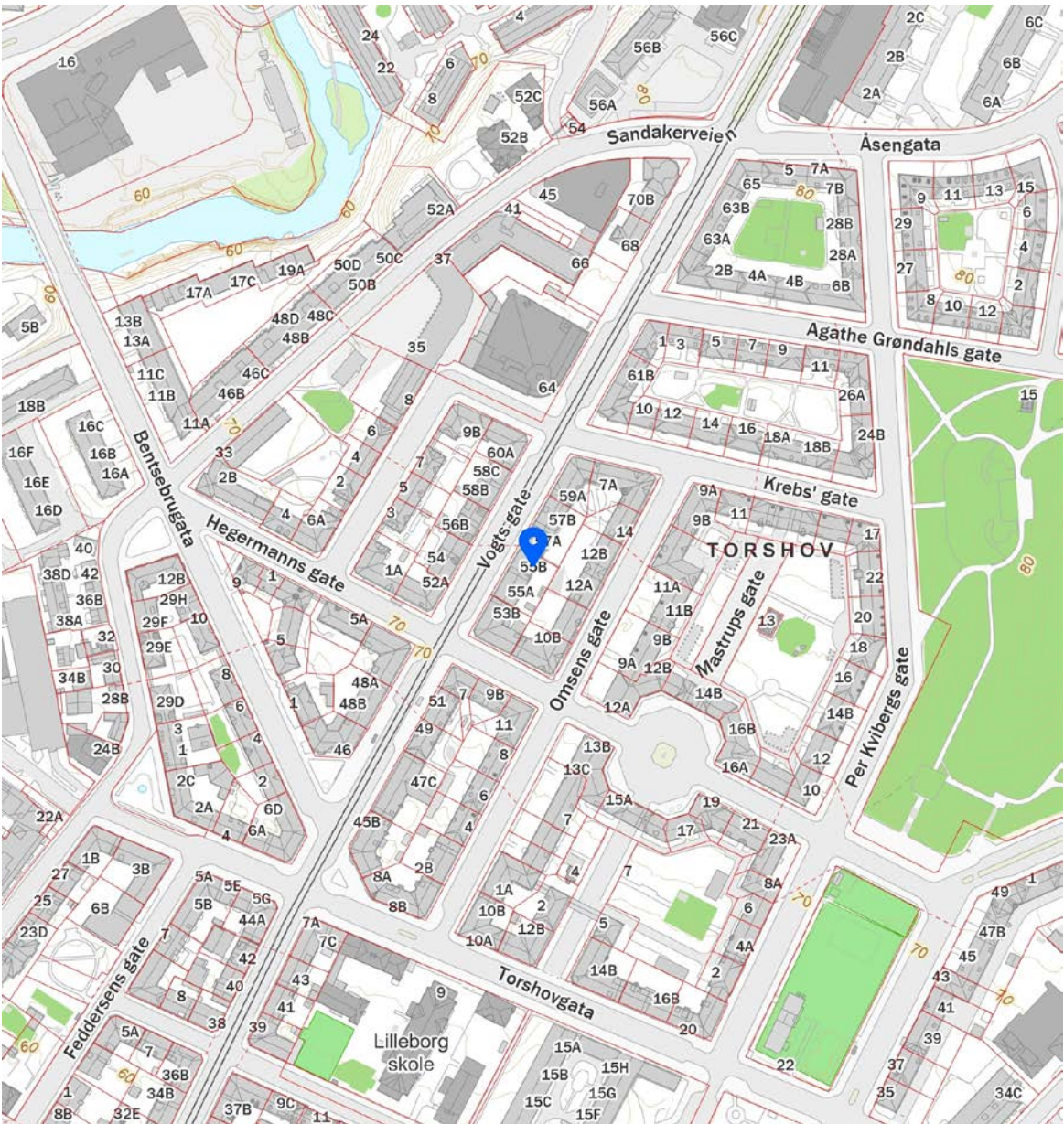
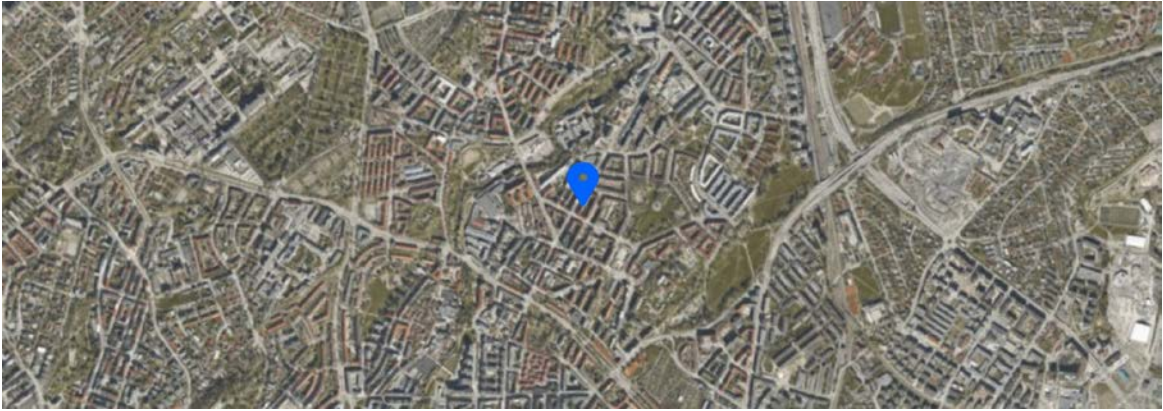


## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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




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

# Tilstandsrapport



 Andelsleilighet

 Vogts gate 55 B, 0477 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 225, bnr. 364

# Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



## Plantegning



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.  
Usøyaktigheter 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 Køste

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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 befarings. 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 befarings av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk. 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 bygningsakkyndige 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](#)

## Andelseilighet

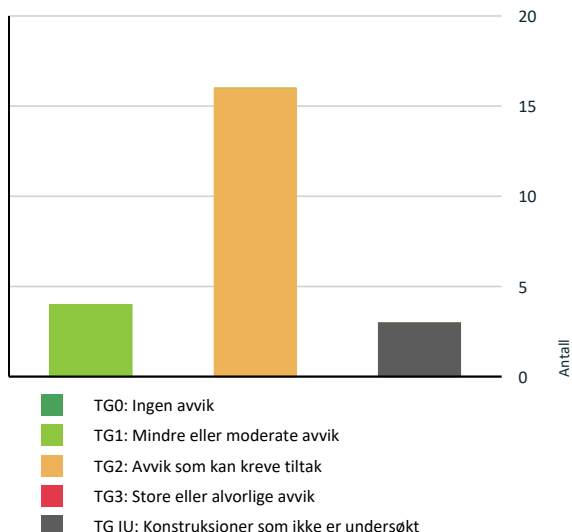
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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 tiliggende 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 branncelleinnndeling 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

### Bygning

**Beskrivelse**

Klassisk byggård 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, teknet 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

### 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. punkteringer 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

## 102 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 generell 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.

## 102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til en takterrasse på ca. 4,5 m<sup>2</sup>. 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 sprekke 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.

## 101U Utvendige trapper

### Beskrivelse

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

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

# Tilstandsrapport

## 1 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 varmeisolerings. 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.

## INNSENDIG

## 1 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 slitastegrad 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 bruksslitasje, men det er registrert varierende standard og bruksslitasje 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. Kostnadsestimat vil variere fra materialer, kvalitet og utførende, samt etter behov.

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

## 1 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 lyd gjennomgang 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.

## 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 brukslitasje 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

## 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

### TG 2 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

### TG 2 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) Søkk 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

### 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, røranlegg 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, røranlegg mv. dokumenteres.



## 5 ETASJE/LOFT > BAD/WC

### 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 systerne bøl bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i systerne bøl.

## 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 skjønnsmessig 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 befaringdagen. 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 blandebatteri.

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 befaring.

## 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 fuktøk samt 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 befaring.

## 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 utskifting ved behov. Eventuelle utskiftninger må vurderes opp mot alder, tilstand og forventet levetid på produktene.

## 5 ETASJE/LOFT > ÅPEN STUE/KJØKKENLØSNING

### IG 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 avtrekkløsninger 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 fjøring 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

### IG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Bad og kjøkken:  
Fordelerskap plassert på bad med flomsikring og 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. Rørpropplegg 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

### IG 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.

## TG 2 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 talfestede 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.

## TG 2 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 Einstallatør, eller lokalt EI - tilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekilder antatt å være fra innredning av loft i 2012.

For å bedre temperaturløst 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 temperaturløslansen 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.

## TO2 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 bygningsakkyndig 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

Sikringskap 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, branntilløp 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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk 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 inneklime 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 byggtekniske 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 boenheter 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 rabitz puss. 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 radonivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>. 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 varmeisoleringsnivå 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

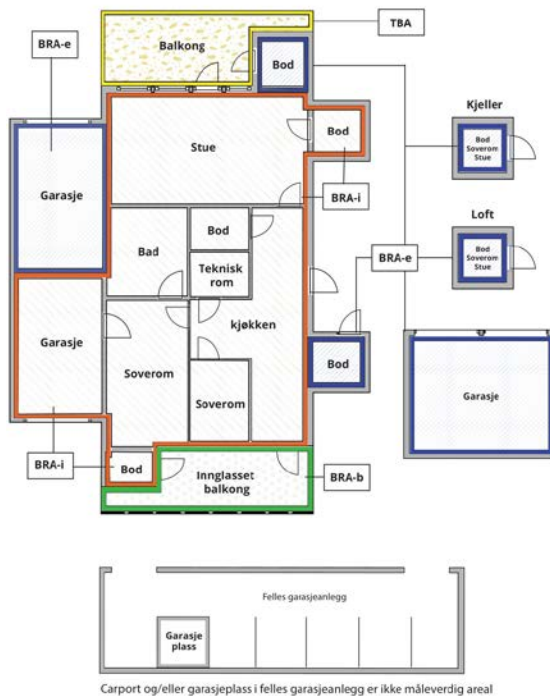
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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
<b>SUM</b>	<b>39</b>	<b>4</b>			<b>5</b>	<b>12</b>	<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>						

## 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 m<sup>2</sup>. og er rundet ned til 39 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

#### Bod:

Boden i kjelleren er på ca. 4 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>	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/revirent 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/revirent 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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig 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 insiden 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.

• Fuksøk: 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 hammerelektrode 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 befaringen 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 rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader 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 kjønne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

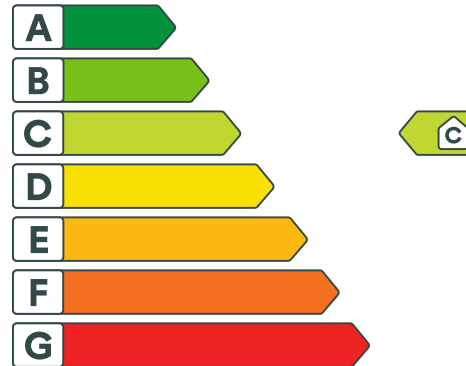
Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets 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 <b>Vogts gate 55B, 0477 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>13.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-295570</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80558899</b>
Gårdsnummer <b>225</b>	Bruksnummer <b>364</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0501</b>



## 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 <b>2012</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>41,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>41,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**143,97 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**143,97 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**5 903 kWh**



## Vogts gate 55B, 0477 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## 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 inne Temperaturen

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. Kjøøl - 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 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. Kjøøl - 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 luftskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen 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

<b>Sameie/borettslag:</b>	<b>Borettslaget Vogts Gate 55</b>
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
<b>Felleskostnader Månedlig:</b>	<b>kr. 3 159,44</b>

**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

<b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:</b>	<b>kr. 55 245</b>
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:	Seriellån
Rente type:	6,30%,
<b>Restsaldo:</b>	<b>kr 55 611,03</b>
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 kundetjeneste 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. Renvert 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 styre.
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
<b>Kjøper (fakturamottaker)*:</b>	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	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)
<b>Avklaring av forkjøpsrett per utlysning</b>	<b>Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)</b>
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
<b>Eierskiftegebyr per seksjon/andel</b>	<b>Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)</b>
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
<b>Overdragelse av parkering/garasje per plass</b>	<b>Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)</b>

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.

Proessen 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 salgavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

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

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

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

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

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

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

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

## **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, varmpumpe, 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 varmpumpe, 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 godkjenningsmyndighet, og ha deponert evt. depositum, før igangsettelse.

For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, byggestyper 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 varmpumper 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 plattning /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 forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller 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 adkomst dokumentene. 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 Vernetting**

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

## **§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 askebeger.

**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 sjenerer 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

---

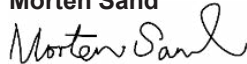
**Vedtak:** Godkjent

---

**7. Innkomne saker – ingen innkomne saker**

Møtet ble avsluttet klokken 19.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

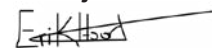
**Møteleder:**  
**Morten Sand**



---

**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



**Adobe Acrobat Sign**



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET VOGTS GATE 55  
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

*Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

### **Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret 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 legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

# 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-e48281192d9

## 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
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>	<b>1</b>	<b>1 350 530</b>	<b>1 206 543</b>	<b>1 294 311</b>	<b>1 182 500</b>
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>509 119</b>	<b>469 033</b>	<b>493 600</b>	<b>555 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>841 411</b>	<b>737 510</b>	<b>800 711</b>	<b>627 350</b>
Innbetaling av IN-lån		1 392 832	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>2 234 242</b>	<b>737 510</b>	<b>800 711</b>	<b>627 350</b>
Finanskostnader		377 473	338 577	368 000	300 000
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-377 473</b>	<b>-338 577</b>	<b>-368 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 856 770</b>	<b>398 933</b>	<b>432 711</b>	<b>327 350</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 856 770</b>	<b>398 933</b>	<b>432 711</b>	<b>327 350</b>
Overført annen egenkapital		1 856 770	398 933	0	0
<b>SUM DISPONERT</b>		<b>1 856 770</b>	<b>398 933</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Document ID: a4df5e15-5819-4fe2-84a7-e48281192d9

## Balanse

### Borettslaget Vogts gate 55

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

OSLO,  
Styret for Borettslaget Vogts gate 55

Morten Sand  
Styrets leder

Erik Hjort  
Styremedlem

Simen Fauske Pettersen  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Vogts gate 55

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

## Disponible midler

### Borettslaget Vogts gate 55

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

#### Spesifikasjon av disponible midler

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

Document ID: a4df5e15-5819-4fe2-84a7-e48281192d9

Disponible midler for Borettslaget Vogts gate 55

## 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0

## Note 1 Diverse spesifikasjoner

Driftsinntekter	<b>2024</b>
Fakturerte felleskostnader	396 000
Fakturert renter og avdrag	852 578
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	84 480
Fakturert renhold	17 472
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 350 530</b>

Andre driftskostnader	<b>2024</b>
Andre driftskostnader eiendom	945
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>945</b>

Reparasjon og vedlikehold	<b>2024</b>
Rep. og vedlikehold bygning	4 485
Rep. og vedlikehold utearealer	9 739
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b>14 224</b>

Eksterne tjenester	<b>2024</b>
Honorar for revisjon	15 525
Andre konsulenthonorarer	15 483
Forretningsførsel og regnskap	42 225
Ligningsoppgaver	7 013
Annen fremmed tjeneste	3 468
<b>Sum eksterne tjenester</b>	<b>83 714</b>

Serviceavtaler	<b>2024</b>
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	13 520
<b>Sum serviceavtaler</b>	<b>13 520</b>

Andre kostnader	<b>2024</b>
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
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>297 800</b>

### 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. Noten om andre kostnader.

### Note 3 Drift- og bundne midler

	<b>2024</b>
Driftskonto	63 676
<b>Saldo per 31.12.</b>	<b>63 676</b>

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**

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

**Note 5 Langsiktig gjeld****2024**

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

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:

	<b>2024</b>
Pantelån	4 489 924
<b>Totalt</b>	<b>4 489 924</b>

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

	<b>2024</b>
Bygninger	32 270 000
<b>Totalt</b>	<b>32 270 000</b>

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**

 bankID

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

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

**Erik Hjort**

 bankID

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

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

**Simen Fauske Pettersen**

 bankID

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

Document ID: addf5e15-5819-4fe2-84a7-e48281192d9

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"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap for 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul>
---	--

### 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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilittjenesteleverandør.

### 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.

M.B. No. 91 - 1902

9. JUNI 1902

Arbejdetsplan  
Situationsskizze  
6 Tegninger  
af Holsten

1/7 Skitse fra Rydskov  
49-01 Sk. fra Høngskov  
1/203 Erklæring om Bestemmelser  
1/203 Erklæring fra Fejerskov



1/203 Skitse fra Rydskov  
1/203 Sk. fra Høngskov  
1/203 Skitse fra Rydskov  
Forudsat Skitseplan

Expeditions-Dokument

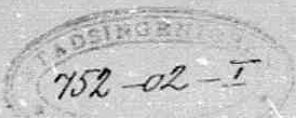
Ap. 1.

angaaende Vaanninghus.

paa Matr.-No. 59 Vogts Gade nyt No. 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, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 5<sup>te</sup> Mai 1902.



O. Njelke Hottenmann

De situationsskizzen og konstruktionerne maalt for grundene No. 59, 61 og 63 Vogts Gade er overensstemmende med Kartprotokollens angivelser. Retentionen om forandret deling af grundene er ikke indbragt.

Kr. 4 - 1902

Njalmaaseth

Erhvervs



Gadens Bredder er 20,00 m; den er oparbejdet og overtaget af Byen og vil ikke undergaa nogen væsentlig Hvideforandring. Den angivne Byggetilladelse er bestemt. Paa disse Forudsat betaler Retningsmyndigheden for Erhvervs



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. kontrollerkjøring 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 tilfredsstiller 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

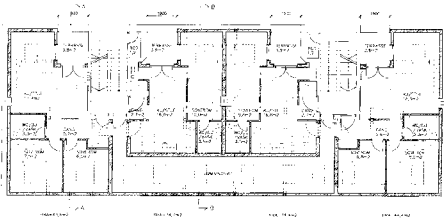
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

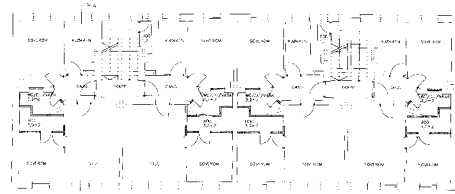
Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

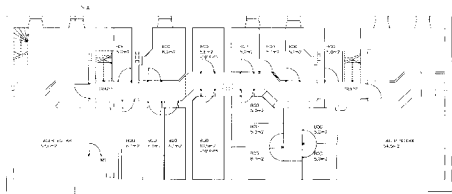


1. FIASJE

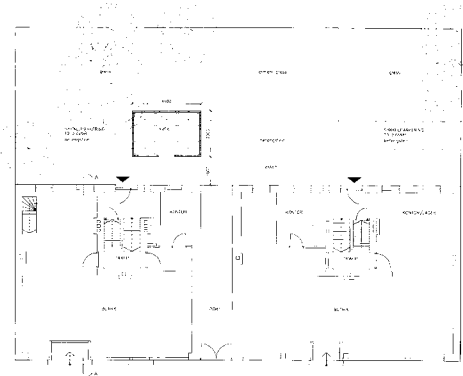
VALLE  
VALLE



2. FIASJE



3. FIASJE



4. FIASJE

V-2-FCS-01

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO EDUCATIVO EN EL VALLE DE LA GUAYAMA, P.R.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO EDUCATIVO EN EL VALLE DE LA GUAYAMA, P.R.  
 V-2-FCS-01  
 2002 AS

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO EDUCATIVO EN EL VALLE DE LA GUAYAMA, P.R.  
 V-2-FCS-01  
 2002 AS

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO EDUCATIVO EN EL VALLE DE LA GUAYAMA, P.R.  
 V-2-FCS-01  
 2002 AS

Reguleringskart 11.05.2026

The image displays a digital planning map interface. The main map shows a residential area in Sagene, Oslo, with various planning zones and boundaries. A blue rectangle highlights a specific plot. The sidebar on the right provides detailed information about the selected plot and lists available planning documents.

**Om valgt eiendom** | Om valgt punkt

**225/364** (gårds-/bruksnr)  
Bydel: Sagene  
0477 Oslo  
Beregnet areal for valgt teig: 629m<sup>2</sup> ⓘ  
[Se matrikkel 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)
- Plankunngjøring (0)

Map controls: Home, Refresh, Zoom In, Zoom Out, Full Screen, Measure, Info, Scale (m<sup>2</sup>), Pan (+/-)



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](#)

**Loverk:** 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, 3310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**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 begrensningsslinjen 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 byggningsrådets 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](#)

**Loverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**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:

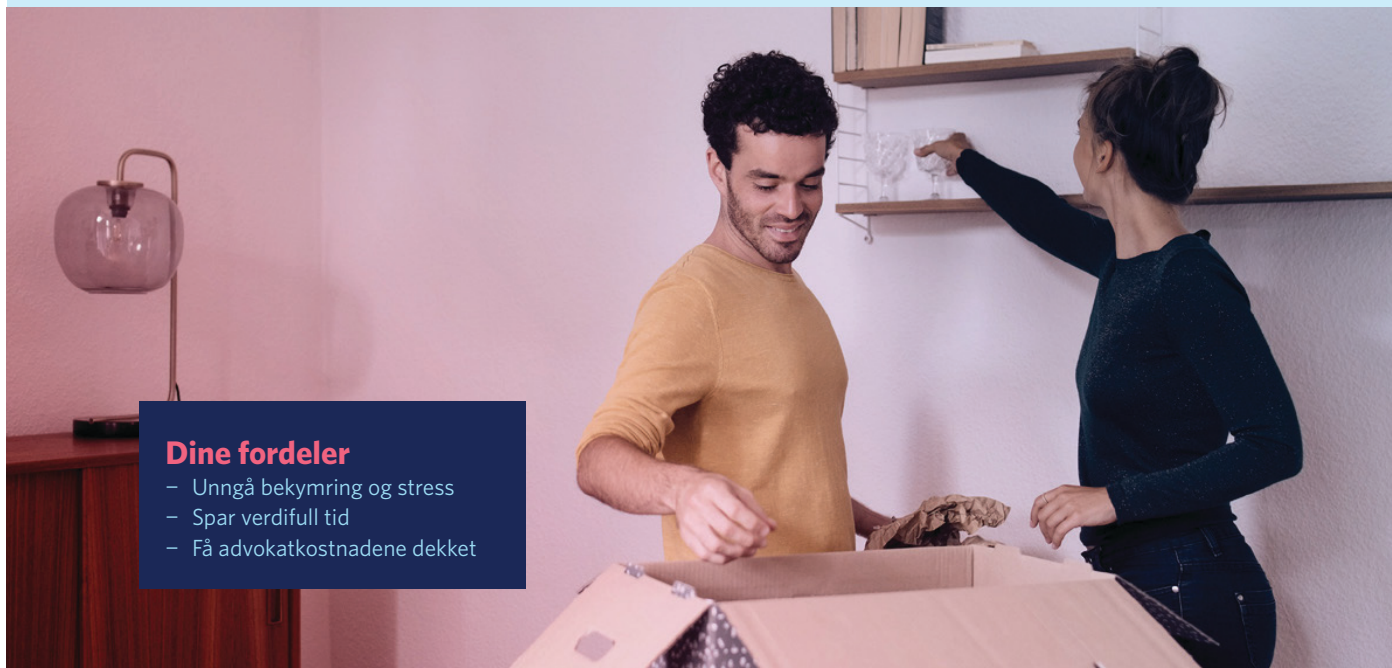
*Offentlig trafikkområde:* vei, annet veiareal, fortau og kollektivfelt.

§ 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no  
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Francis Johansson-Merrick  
francis.johansson-merrick@emera.no  
951 97 652

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619













EMERA

EIENDOMSMEGLING