notar



Øvre Grünerløkka/ Torshov

Vogts gate 15

Leilighet | BRA-i/BRA Total 53/68 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 6 112 489,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.


46


STORIES


ELTE-
FRI
BAKST






ELTE-
FRI
BAKST
















Matsui



Nøkkelinformasjon

Adresse	Vogts gate 15, 0474 OSLO
Prisantydning	Kr 5 850 000,-
Fellesgjeld	Kr 100 149,-
Omkostninger	Kr 162 340,-
Totalpris	Kr 6 112 489,-
Fellesutgifter	Kr 4 850,-
BRA-i/BRA Total	53/68 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1889
Soverom	1
Etasje	4

Innhold

Nøkkelinformasjon	16
Om eiendommen	22
Vedlegg	38
Budskjema	126

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Katrine Solvåg

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

ks@notar.no
986 15 515

Jeg startet min karriere i meglerbransjen i 2014, og har siden den gang hatt gleden av å hjelpe flere hundre kunder med vellykkede boligsalg. Gjennom årene har jeg blitt hedret med flere utmerkelser, både lokalt i Oslo og nasjonalt. En utmerkelse jeg setter spesielt høyt, er «Best på visning» fordi nettopp møtet med interessentene og formidlingen av boligens kvaliteter er noe jeg brenner for.

Med over ti års erfaring i bransjen kan du være trygg på at salget av din bolig er i kompetente hender. For meg handler boligkjøp og boligsalg om langt mer enn kvadratmeter og fargetoner. Det handler om mennesker, store beslutninger og viktige faser i livet.

Som din eiendomsmegler møter du en engasjert og tilstedeværende rådgiver som følger deg tett gjennom hele prosessen. Jeg legger stor vekt på å skreddersy hvert enkelt salg, slik at det tilpasses både boligen og dine behov. Med markedets beste verktøy, grundige forberedelser og aktiv oppfølging i alle ledd, jobber jeg målrettet for å sikre deg det beste mulige resultatet.

Jeg har én klar ambisjon i jobben min: å være megleren jeg selv ville valgt.

Velkommen til Vogts gate 15

Velkommen til Vogts gate 15! En lys og klassisk 2-roms selveier med solrik balkong på 4 kvm. Leiligheten fremstår som velholdt og har en romslig og god planløsning. Klassiske detaljer som generøs takhøyde og store vindusflater gir godt med dagslys og en god romfølelse. Leiligheten har flott beliggenhet, høyt og fritt i byggets øverste etasje, med hyggelig utsikt over området.

Kort fortalt:
- Romslig og gjennomgående 2-roms
- Herlig balkong på 4 kvm med flott utsyn
- Høyt og fritt i byggets 4.etasje
- Klassiske detaljer med originale tregulv, stukkatur og rosett
- Generøs takhøyde og originale tregulv
- Soverom vendt mot bakgård
- Mulighet for 2 soverom
- Loft- og kjellerbod på totalt 15 kvm
- *Mulighet for leie av p-plass
- Ingen forkjøpsrett

Velkommen til visning!

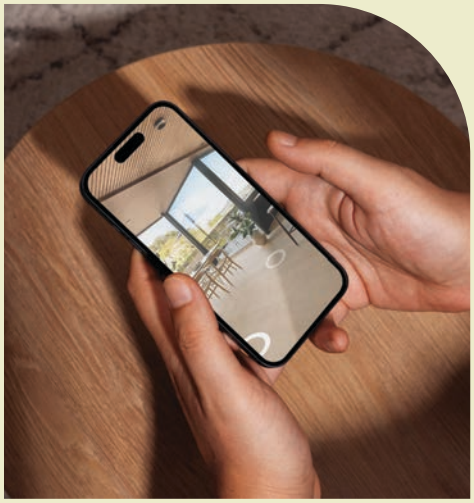
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Vogts gate 15

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Vogts gate 15, 0474 OSLO

Oppdragsnummer
17-0123/26

Selger
Emma Einhausen
Sushil Malhotra

Matrikkel
Gårdsnummer 225, bruksnummer 328, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
 i Sameiet Vogtsgate 15 med orgnr.: 915477593 i Oslo kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
G

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk
Selger opplyser om følgende strømforbruk: Ca. 5000 kWh i 2025.

Tomt
Eiet tomt på 291 kvm.

Beskrivelse av tomt
Sameiets tomt er opparbeidet med asfalterte og steinbelagte internveier samt diverse beplantning, i et område med bymessig preg.

Sameiebrøk
26/212

Takst
Tilstandsrapport datert 06.11.2026. utført av Anticimex AS.

Byggeår
1889

Byggemåte
Selveierleiligheten ligger i et boligbygg med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn og grunnmur samt bærende konstruksjon av betong/murkonstruksjon. Fasader er forblendet med pussede flater. Bygningen har saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takstein, og taket er ikke besiktiget. Etasjeskillere er av trekonstruksjoner. Entredør er profilert tredør med brannklasse B30, balkongdør har karmer av tre med to-lags glass, og vinduer har karmer av tre med to-lags glass med varevindu. Balkongen har bærende konstruksjon av betong, balkonggulv belagt med fliser og rekkverk av stålprofiler.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Vannrør av kobber og plast.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og naturlig tilluftventil i vindu på soverom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på 116 liter fra 2008.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer er lokalisert i trappegang. Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt.
- Brannteknisk forhold: Boligen har godkjent slukkeutstyr og røykvarsling/deteksjon.
- Andre installasjoner: Hovedstoppekran i kjøkkenbenk. Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Det er tilgang til pipeløp i stue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er registrert riss/sprekk i flis ved utvendig hjørne mellom toalett og dusjhjørne. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
Avvik: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

- Våtrom > Bad > Vannrør
Avvik: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

- Våtrom > Bad > Avløp (inkl. sluk)
Avvik: Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende).

- Kjøkken > Vannrør
Avvik: Vannrør av kobber har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker, (gjelder ikke vannrør av plast). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

- Kjøkken > Avløpsrør
Avvik: Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

- Tekniske anlegg > Innvendig stoppekran
Avvik: Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer.

- Andre rom > Innerdører
Avvik: Enkelte innerdører bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

- Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) > 4. Etasje
Avvik: I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 28 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter i stue/kjøkken.
Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene.

- Vinduer og ytterdører > Vinduer og omramming
Avvik: Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, isolasjonsevne eller andre aldersrelaterte problemer.

- Vinduer og ytterdører > Ytterdører og omramming
Avvik: Entredør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, isolasjonsevne eller andre aldersrelaterte problemer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom > Bad > Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer er lokalisert i trappegang.
Avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for enkelte arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999.
- Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.
Det er fremlagt samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden: 12.05.2023, 13.10.2023, 17.03.2016. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Forøvrig mangler det samsvarserklæring for enkelte arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å utføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2024:
• Ny oppvaskmaskin
2023:
• Malt fronter og nye håndtak, benkeplate med oppvaskkum.
2009:
• Kjøkken fra 2009.
2001:
• Bad fra 2001.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2023:
• Ferdigattest datert 03.01.2023 vedrørende installasjon av brannalarmanlegg.
2017:
• Balkong fra 2017. Balkongdør med karmer av tre med to-lags glass fra 2017.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Gjeldene kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Bygningen er kommunalt listeført som enkeltminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo). Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Pågående plansaker i området:
202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Meglers kommentar: Plansaken gjelder tiltak for å bedre trikkens fremkommelighet i Vogts gate og Toftes gate. Tiltakene kan medføre endringer i trafikk- og parkeringsforhold. Saken er videreført i

plansak 2025/06795.

Pågående byggesaker i området:
202509104 - Vogts gate 26 - oppføring av boligbygg. Siste dok. 12.11.2026
202523265 - Vogts gate 13 A - bruksendring av areal i kjeller til bolig og fasadeendring. Siste dok. 20.08.2026
202608799 - Vogts gate 13 B - bruksendring av bod til oppholdsrom og fasadeendring. Siste dok. 28.10.2026
202611379 - Vogts gate 17 - forespørsel om muig ulovlig hyblifisering av leilighet. Siste dok. 08.10.2026

For videre oversikt over pågående bygge- og plansaker i nærområdet kan boligens adresse søkes opp her: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet, og badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilgang til pipeløp i stue.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er sameiets leverandør av internett. Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkeringsforhold
Parkeringstype: Gateparkering etter områdets bestemmelser.
Det er beboerparkering i området gjennom Oslo kommune.

Selger leier p.t. en parkeringsplass med elbillader. Selger har fått skriftlig bekreftelse fra eieren at det er en mulighet for kjøper av leiligheten til å overta leieforhold med nåværende utleier. Dette må naturligvis avtales nærmere etter kjøp.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette. Utleie skal meldes styret.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.09.1898 vedrørende våningshus.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger også følgende attester:
- Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 30.08.2018.
- Det foreligger ferdigattest for etablering av brannalarmanlegg datert 03.01.2023.

- Det foreligger ferdigattest for oppdeling av leilighet i 1.etasje fra 2019. Megler har ikke funnet dokumentasjon på reseksjonering internt i gården.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger men det er avvik fra disse:
- Vegg mellom kjøkken og stue er åpnet opp mot stuen slik at det i dag er en åpen løsning mellom de to rommene.
- Rom for wc, dusj og mellomgang er i dag et stort bad.
- En del av det som i de originale byggemeldte tegningene er omtalt som kjøkken er i dag garderobe.

Radonmåling
Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Innhold
4. Etasje:
BRA-i 53 kvm: Entre, bad, stue/kjøkken og soverom og garderobe.
TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Loftsetasje:
BRA-e 7 kvm: Loftbod

Kjelleretasje:
BRA-e 8 kvm: Kjellerbod

Standard
Kjøkken
Kjøkken fra 2009 med åpen løsning mot stuen, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Innredningen har kompositttkum, belysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap med frysedel, komfyr med platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med avtrekk. Fronter ble malt og fikk nye grep i 2023, samtidig som benkeplate og oppvaskkum ble skiftet. Oppvaskmaskin fra 2024. Vedrørende hvitevarer, se punktet «Løsøre og tilbehør».

Bad
Bad fra 2001 med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og panelhimling med downlights. Innredet med servantskap, speil med belysning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:
Gulv: Tregulv.
Vegger: Malte trepanelplater og tapetserte flater.
Himling: Malt himling kombinert med himlingsplater.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Selger har tatt forbehold om at følgende ikke medfølger i handelen:
Taklampe i stue og kjøkken, samt gardiner på soverom medfølger ikke.
Evt. skrue- og spikerhull vil ikke bli sparklet eller malt til overtagelse.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 53 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 8 m² Kjellerbod
4. etasje
BRA-i: 53 m² Entre, bad, stue/kjøkken og soverom og garderobe.
99. etasje
BRA-e: 7 m² Loftbod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
4 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles eiet tomt opparbeidet med asfalterte/steinbelagte internveier med diverse beplantning.

Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Bodene er en del av boligselskapets fellesarealer og eies ikke av den enkelte beboer. Megler er ikke kjent med at det foreligger skriftlig bruksrett og det må derfor tas høyde for at styret forvalter fellesarealene og kan omdisponere bruken og sette regler for hva som kan oppbevares f.eks av hensyn til brannsikkerhet.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Takhøyder
Stue/kjøkken: 2,73-2,84 M.
Bad 2,30 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 8m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod på 7m², (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 7m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m².

Økonomi

Prisantydning
Kr. 5 850 000,-

Felleskostnader
Kr. 4 850,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, strøm fellesarealer, renter/avdrag andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

- Lån/Renter: 1 209 kr
- Felleskostnader: 3 382 kr
- Bredbånd: 259 kr

Det er per i dag ikke vedtatt eller konkret planlagt tiltak som forventes å medføre økte fellesutgifter. Sameiet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 333 952,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 5 335 808,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 5 850 000,- (Prisantydning)
kr. 100 149,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 5 950 149,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 148 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 162 340,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 112 489,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

32262 - Seksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/212
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER
Meglers kommentar: Eiendommen er seksjonert, og den enkelte seksjon har enerett til bruk av sin bruksenhet samt rett til bruk av sameiets fellesarealer i henhold til gjeldende bestemmelser.

511351 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Meglers kommentar: Det er tinglyst en erklæring vedrørende eiendommens vann- og avløpsanlegg. Erklæringen regulerer blant annet ansvar for ledningsanlegget, kommunens rett til inspeksjon og krav om varsling ved arbeider. Videre inneholder den bestemmelser om begrensninger i kommunens erstatningsansvar ved blant annet oversvømmelse og skader på ledningsanlegg.

53466 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:326
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Meglers kommentar: For eiendommen gnr.225/bnr.326 og for de av følgende eiendommer gnr.225/

bnr.38, 39, 40, 122, 324, 327, 328, 329 og 330 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr.225 / bnr.326 som er skravert på inntegnede kartutsnitt. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.225 / bnr.326, og gis rett til adkomst over gnr.225 / bnr.326 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

65538 - Erklæring/avtale.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:122 Snr:1-20
Bestemmelse om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
Meglers kommentar: For eiendommer i kvartal 20-07-05 (gnr. 225/ bnr.: 330, 329, 328, 327, 324, 326, 38, 39, 40) som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis eierne/ beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr. 225, bnr. 122 som er skravert på inntegnede kartutsnitt. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 225, bnr. 122, og gis rett til adkomst over gnr 225, bnr 122 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

Grunnboksdato
18.11.2026

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer
541150

Om sameiet
Sameiet Vogts gate 15, org.nr. 915 477 593).
Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 04.06.1985 var sameiet delt inn i 8 seksjoner. Seksjonen i 1.etasje er i dag delt opp i 3.leiligheter. Styreleder opplyser på mail 19.11.2026 at alle de tre enhetene i 1. etasje betaler fellesutgifter på lik linje med de øvrige enhetene.

Sameiets eiendom er forsikret via If Skadeforsikring Nuf med polisenummer 541150.

Det er p.t. ikke vedtatt saker som vil føre til økte felleskostnader eller fellesgjeld.

Styreleder svarer pr. epost den 19.11.2026:
- Er noen planlagt rehabilitering i nærmeste fremtid som vil/er av betydning for ny eier?
Nei, ingen planlagte store rehabiliteringer som innebærer kostnad for beboerne
- Holder dere for tiden på med noe rehabilitering/oppgradering som er av betydning?
Nei
- Evt. økning i fellesgjeld/fellesutgifter?
Nei, ikke i nærmeste fremtid. Vi har økt fellesutgiftene med ca 10% annenhvert år, så mulig det kommer en økning, men ikke før til sommeren evt.
- Hvilken pakke av internett/kabel-TV er inkludert i felles kostandene?
Vi har avtale med Telia. Kun internett, ikke kabel-TV. Pakken heter Kollektiv bredbånd.

Andel Fellesgjeld
Kr. 100 149,- pr. 11.11.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår per 11.11.2026

Lånenummer: 16366040165, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 8,15% pa.
Saldo: kr 752229,57
Andel av saldo: kr 100148,57
(siste termin 01-09-2037)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Andel Formue
Kr. 3 041,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: overskudd, kr. 34 395,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Styrehonorar økes fra kr 15 000 til kr 20 000.
- VVS-inspeksjon/kontroll av vann og avløp: Styret vurderer tiltak basert på rapporten.
- Styret vil fortløpende vurdere økonomien og behovet for eventuelt å øke felleskostnadene fremover.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond
Sikringsordning: Nei

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
- Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.
- Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en

grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

3. 1 Bruksenhetene
- Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.
- Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.
- Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
- Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
20.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Katrine Solvåg, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: ks@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse (Ordinærpris 17.990,-) kr. 13 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk. ordiærpris 3900,-) kr. 2 850,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

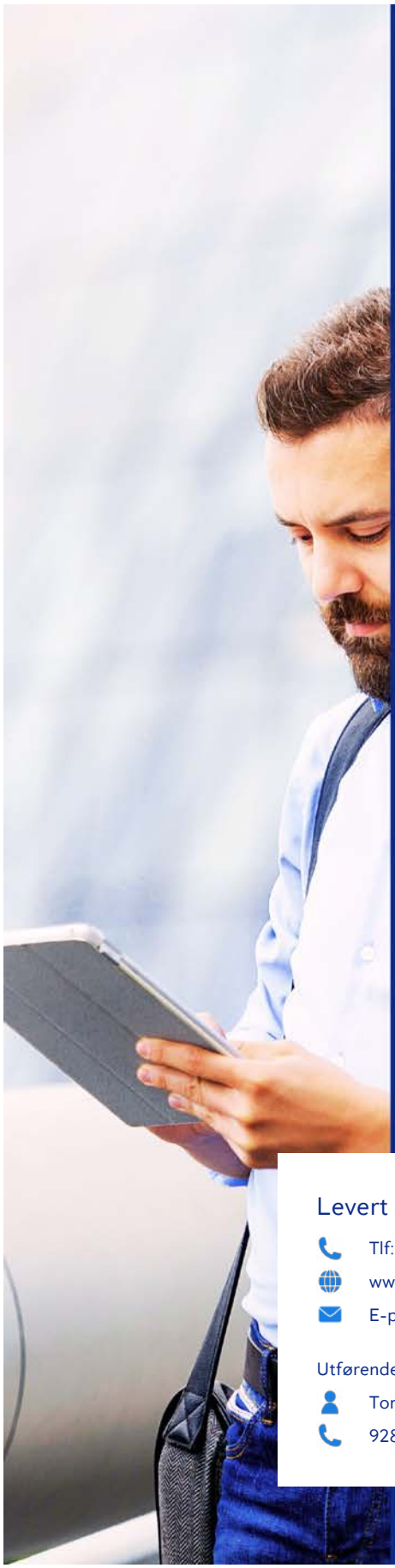
4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Vogts gate 15

Vedlegg

Tilstandsrapport
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Anticimex

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Vogts gate 15
0474 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/328
Oslo kommune

Rapportdato: 10.11.2026
Befaringsdato: 06.11.2026
Referansenummer: 15087484

Areal

Leilighet
Bruksareal: 68 m² (BRA-i: 53 m²)

Totalt bruksareal: 68 m² (BRA-i: 53 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Torbjørn Sæbøe
92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redegjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brannstekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.11.2026
Referansenummer	15087484
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-0123/26
Hjemmelshaver/selger	Emma Einhausen/Sushil Malhotra
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Emma Einhausen/Sushil Malhotra
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	°C
Rapportdato	10.11.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vogts gate 15
Postnummer/sted	0474 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/328
Seksjonsnr.	2
Borettslag / Sameie	Sameiet Vogts gate 15
Tomt	Eiet tomt: 291 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1889		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Vogtsgate 15 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinbelagte internveier med diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Boligbygg over 4 etasjer med kjeller og loft.
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjon av betong/murkonstruksjon. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget).
Profilert entredør av tre med brannklasse B30 fra 1973. Balkongdør med karmer av tre med to-lags glass fra 2017. Vinduer med karmer av tre med to-lags glass med varevindu fra 1985 og 1989.

Oppvarming
Leiligheten er elektrisk oppvarmet, tilgang til pipeløp i stue.

Boligen inneholder
Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og garderobe.
Utgang fra soverom til balkong

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Andre rom		Innerdører	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4. Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		7		7	
		Loftbod			
4. Etasje	53			53	4
	Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og garderobe.				Balkong
Kjelleretasje		8		8	
		Kjellerbod			
SUM	53	15		68	4
	Total bruksareal: 68 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder
Stue/kjøkken: 2,73-2,84 M.
Bad 2,30 M.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 8m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod på 7m², (BRA-e).
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 10m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 7m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 05.11.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning, datert: 23.03.1971, 17.02.2017.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ekspedisjonsdokument datert 29.09.1898 vedrørende våningshus. Ekspedisjonsdokument datert 22.03.1962. vedrørende reparasjon av soppskader i kjeller. Ferdigattest datert 16.06.1972 vedrørende vannklosetter fra kjeller til 4. etg. og bad fra 1.-4. etg. Ferdigattest datert 23.02.1978 vedrørende sammenslåing av leiligheter i 1,2,3 og 4. etg. Ferdigattest datert 23.08.1985 vedrørende reparasjon av brannskade. Ferdigattest datert 19.08.1987 vedrørende sammenslåing av leiligheter i 2. etg. Ferdigattest datert 30.08.2018 vedrørende fasadeendring. Ferdigattest datert 12.03.2019 vedrørende oppdeling av bruksenheter. Ferdigattest datert 03.01.2023 vedrørende installasjon av brannalarmanlegg.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura ny oppvaskmaskin, datert: 27.12.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden: 12.05.2023, 13.10.2023, 17.03.2016.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2001.
Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Gulvstående servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjhjørne med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 2	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i flis ved utvendig hjørne mellom toalett og dusjhjørne. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utetthet eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sikringsskap.

Kjøkken

Kjøkken fra 2009.
Kjøkken med åpen løsning i stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel. Integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Oppgradering:
2023
Malt fronter og nye grep, benkeplate med oppvaskkum.
2024
Ny oppvaskmaskin

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje, (front ved kjøleskap). Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker, (gjelder ikke vannrør av plast). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast og støpejern. Hovedstoppekran i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på 116L fra 2008.
Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Tilgang til pipeløp i stue.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken, naturlig avtrekk på bad med naturlig tilluftventil i vindu på soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Varmtvannsbereder

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.

Andre rom

Gulvflate balagt med tregulv. Malt trepanelplater og tapetserte flater. Malt himling kombinert med himlingsplater. Profilerte innerdører. Garderobe.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Tregulv bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Ildsted ikke etablert.
Tilsyn fyringsanlegg utført i 2021.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	4. Etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 28 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter i stue/kjøkken. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Profilert entredør av tre med brannklasse B30 fra 1973.
Balkongdør med karmer av tre med to-lags glass fra 2017.
Vinduer med karmer av tre med to-lags med varevindu fra 1985 og 1989.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, isolasjonsevne eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Entredør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, isolasjonsevne eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Balkong fra 2017.
Utgang fra soverom til sydøstvendt balkong på 4m².
Bærende konstruksjon og betong. Balkonggulv belagt med fliser. Rekkverk av stålprofiler. Rekkverkshøyden er målt til 120cm.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for enkelte arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999, det mangler blant annet samsvarserklæring for..

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ikke i vårt eie.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer er lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Forøvrig mangler det samsvarserklæring for enkelte arbeider på det elektriske anlegget utført etter 1999, det mangler blant annet samsvarserklæring for.... Det anbefales derfor på generelt grunnlag å utføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

På vedlagte byggetegninger er det avvik fra dagens bruk. Vegg mellom kjøkken og stue er åpnet opp mot stuen slik at kjøkken og stue ligger i samme rom. Rom for wc, dusj og mellomgang er i dag et stort bad. Bod brukes i dag som garderobe.
Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet bør undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Ja. Det er observert forhold som tyder på åpenbare feil eller mangler ved en av boligens brannskillende konstruksjoner. Det er er registrert mangelfull brannskillende konstruksjon ved rørføring i benkeskap på kjøkken. Forholdet vurderes å svekke konstruksjonens brannmotstand og branntekniske egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på brannskillende konstruksjoner er søknadspliktig og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Montering av brannskillende konstruksjon ved rørføring under kjøkkenbenk. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0123/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sushil Malhotra	Emma Einhausen

Gateadresse
Vogts gate 15

Poststed	Postnr
OSLO	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige, Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0123/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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: Nei

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: Nei

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

Document reference: 17-0123/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 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

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0123/26

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0123/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sushil Malhotra	df60dd20128069d94cc-0124bd7af0ff6ed78eb44	19.11.2026 16:19:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Einhausen	cf0c31803a1127dc39074-babac2cb7574b48e32c	19.11.2026 16:22:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0123/26

- 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

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Viktoria Antell
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: viktoria@notar.no

Deres ref.: 17-0123/26 . Vår ref.: 2691-1-02 Dato: 11.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vogtsgate 15
Organisasjonsnr:	915477593
Seksjonseier:	Einhausen, Emma
Medeier:	Malhotra, Sushil
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Vogts Gate 15, 0474 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	225
Bnr.	328

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 541150.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16366040165
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,15%
Restsaldo	752 229,57
Innfrielsesdato:	01.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 850,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 209,00	
Felleskostnader	3 382,00	
Bredbånd	259,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	9,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 578,-
Annen formue:	3 041,-
Gjeld:	104 875,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16366040165
Restsaldo:	100 148,57
Kapitalkostnader:	1 162,32
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100 148,57,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: johannemarieskalle@gmail.com

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR SAMEIET VOGTS GATE 15

Vedtatt i sameiermøte
den. 25. april 2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Vogts gate 15, og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 328 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.06.1985.

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 04.06.1985.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Oversikt over Seksjoner og eierbrøk

Seksjon 1	4. etg.	27/212	12,74%
Seksjon 2	4. etg.	26/212	12,26%
Seksjon 3	3. etg.	27/212	12,74%
Seksjon 4	3. etg.	26/212	12,26%
Seksjon 5	2. etg.	27212	12,74%
Seksjon 6	2. etg.	26/212	12,26%
Seksjon 7	1. etg.	41/212	19,34%
Seksjon 8	1. etg.	12/212	5,66%

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

[4] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2691
SAMEIET VOGTSGATE 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOGTSGATE 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2691

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOGTSGATE 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Suzanne Fimreite er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Eva Malling Fløystad foreslått. Som protokollvitner ble Suzanne Fimreite og Emilie Jølstad Hilde foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. årsregnskap 2691.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000kr

Styrets årsrapport

Hei!
Her kommer årsrapport for siste året.
I året som har gått har vi fått ny styreleder (Johanne Marie Skalle), og et nytt styremedlem (Eva Fløystad).

Vi fikk økte inntekter til sameie, via økte felleskostnader. Vi sparte også mye penger på å nedgradere bredbåndsavtale med Telia(som ingen brukte). Samtidig har samtlige kostander i sameie økt betraktelig på grunn av generell prisøkning i samfunnet.
Vi har økt overskuddet fra i fjor, men har fortsatt ikke opparbeidet en buffer til uforutsette kostander. Styret vil derfor fortløpende vurdere økonomien og behovet for å eventuelt øke felleskostnadene fremover.

Årshendelser:
- lekkasje i kjelleren (-10 000kr)
- VVS-inspeksjon/kontroll av vann og avløp: styret vurderer tiltak basert på rapporten
- skiftet ut låsekassen (-3300kr)
- nedgradering av bredbåndsavtale (+18 000kr)

Med vennlig hilsen styret:

Johanne Marie Skalle, Suzanne Fimreite og Eva Fløystad

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915 477 593, KUNDENR. 2691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	378 338	337 140	0	0
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**378 338**	**337 140**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	0	0	0
Styrehonorar	4	-15 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 198	-30 576	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 591	-1 575	0	0
Drift og vedlikehold	6	-27 069	-23 966	0	0
Forsikringer		-62 572	-57 937	0	0
Kommunale avgifter	7	-86 346	-74 372	0	0
Energi/fyring		-13 126	-12 791	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-31 080	-49 119	0	0
Andre driftskostnader	8	-19 984	-19 950	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-291 081**	**-270 287**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**87 257**	**66 853**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	100	205	0	0
Finanskostnader	10	-68 453	-62 713	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-68 353**	**-62 508**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**18 904**	**4 345**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		18 904	4 345		

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915 477 593, KUNDENR. 2691

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	99
Forskuddsbetalte kostnader		37 591	0
Driftskonto OBOS-banken		5 712	55 409
SUM OMLØPSMIDLER		**43 303**	**55 509**
SUM EIENDELER		**43 303**	**55 509**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-802 204	-821 108
SUM EGENKAPITAL		**-802 204**	**-821 108**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	826 594	859 353
SUM LANGSIKTIG GJELD		**826 594**	**859 353**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 723	5 462
Leverandørgjeld		2 731	1 693
Påløpte renter		5 705	5 785
Påløpte avdrag		0	2 798
Påløpte kostnader		0	1 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 159**	**17 263**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 549**	**55 509**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Vogtsgate 15

Johanne Marie Skalle Suzanne Fimreite Eva Fløystad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	246 728
Lån/Renter	92 760
Kabel-TV	38 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**378 338**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 591
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 591**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 000
Drift/vedlikehold VVS	-1 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 676
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-339
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-27 069**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-41 234
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-42 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-86 346**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-14 538
Andre fremmede tjenester	-207
Andre kontorkostnader	-120
Bank- og kortgebyr	-3 152
Velferdskostnader	-1 967
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-19 984**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	100
SUM FINANSINNTEKTER	**100**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-68 583
Renter på leverandørgjeld	-116
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 699**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-901 505	
Nedbetalt tidligere	42 152	
Nedbetalt i år	32 759	
		-826 594
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-826 594**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 2691 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOGTSGATE 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Suzanne Fimreite er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Eva Malling Fløystad foreslått. Som protokollvitner ble Suzanne Fimreite og Emilie Jølstad Hilde foreslått.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 20 000kr

- ☐ For
- ☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2691
SAMEIET VOGTSGATE 15

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOGTSGATE 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. oktober kl. 09:00 og lukker 12. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2691

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Avstemming: Salg av loftsareal

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOGTSGATE 15

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Karl Anders Sundeman er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Emma Einhausen og Knut Tore Ringsbu er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Avstemming: Salg av loftsareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi skal stemme over om sameiet ønsker å gå videre med et mulig salg av deler av loftet. Et ja innebærer at saken utredes videre, ikke at et endelig salg eller byggearbeider godkjennes. Pris, vilkår og konsekvenser må avklares før et konkret salg legges frem for endelig beslutning.

Vedlagt følger en foreløpig oversikt. Hovedpunktene er:

- Med forutsetningene i vedlegget vil ny fordeling gi totalt sju boder, hvorav én omfattes av særavtale. De øvrige seks bodenes samlede areal vil reduseres. Dersom reduksjonen fordeles forholdsmessig, vil hver av disse bodene bli omtrent 42 % mindre. Tap av bodplass kan påvirke bruksverdien og attraktiviteten ved salg for de berørte seksjonene. Se vedlegget for nærmere informasjon om særavtalen og beregningsforutsetningene.
- Kjøpesummen ved et eventuelt salg går til sameiet. Pengene vil ikke utbetales til de enkelte eierne, men kan brukes til eksempelvis felles vedlikehold.
- Endringer i sameiets forsikring, vedlikeholdsansvar og felleskostnader må vurderes.
- Brannsikkerhet og tekniske tiltak: Utbyggingen kan medføre behov for tiltak for sameiet, både på loftet og i andre deler av bygget. Omfang og betalingsansvar må undersøkes.
- Prosjektet vil kreve oppfølging og merarbeid for styret, og eventuelt ekstern bistand.
- Ved en eventuell utbygging kan arbeidene medføre støy, støv, vibrasjoner og økt ferdsel gjennom fellesarealene. Leilighetene nærmest loftet kan bli særlig berørt.

Les gjerne vedleggene før dere stemmer. Avstemmingen vil foregå digitalt på samme måte som vi har gjennomført årsmøtene.

Vennlig hilsen
Styret i Sameiet Vogts gate 15

Forslag til vedtak

For

Vedlegg

1. Foreløpig informasjon om mulig salg av loftsareal.pdf
2. Plantegning loft Vogts gate 15.pdf
3. Avtale om diposisjon av loftsbod.pdf

Foreløpig informasjon om mulig salg av loftsareal, Vogts gate 15

Oversikten viser foreløpige beregninger, mulige konsekvenser og forhold som fortsatt må avklares. Den er ment som et felles informasjonsgrunnlag før avstemningen.

Hva skal vi stemme over?

Sameiet har mottatt en forespørsel om kjøp av delen av loftet nord for trappeoppgangen, for ombygging til boligareal.

Avstemningen gjelder om sameiet ønsker å gå videre med et mulig salg. Et ja er en prinsipiell tilslutning til videre utredning. Det innebærer ikke godkjenning av en endelig salgsavtale eller tillatelse til å starte byggearbeider.

Ved et ja må blant annet pris, arealavgrensning, bodløsning, rettigheter, tekniske forhold og kostnadsansvar avklares. Et konkret salg med fastsatte vilkår må deretter legges frem for endelig beslutning. Et nei innebærer at sameiet ikke går videre med den aktuelle salgsforespørselen.

Dagens bodareal og beregnet reduksjon

Loftet har i dag åtte boder med noe ulik størrelse. Samlet bodareal er oppmålt til ca. 85 m^2, tilsvarende et gjennomsnitt på ca. 10,6 m^2 per bod. Delen som ønskes kjøpt, omfatter ca. 37,2 m^2 av dagens bodareal. Dersom dette tas ut, gjenstår ca. 47,8 m^2 av dagens bodareal.

Kjøperne har opplyst at de er villige til å gi fra seg sin nåværende bod som en del av et eventuelt kjøp. Antall boder vil dermed reduseres fra åtte til sju.

Det foreligger en dokumentert særavtale, vedtatt av tidligere styre, som gir seksjon 9 enerett til disposisjon av en bestemt loftsbod. Avtalen angir at retten følger seksjonen ved salg. Boden som omfattes av særavtalen ligger innenfor arealet som vurderes solgt og ombygget, og er oppmålt til ca. 11,5 m^2. Ved et eventuelt salg av loftsareal og omgjøring av bodarealet legges det til grunn at den aktuelle seksjonen tildeles en erstatningsbod med tilsvarende gulvareal som dagens bod.

Med disse forutsetningene gjenstår ca. 36,3 m^2 til de øvrige seks bodene, tilsvarende et gjennomsnitt på ca. 6,1 m^2 per bod.

Dette er en omtrentlig beregning. Vedlagt plantegning viser hvordan bodene og adkomsten kan utformes. Alle tall oppgitt gjelder gulvareal og er avrundet etter beregning. Skråtak og utforming vil påvirke hvor anvendelig bodplassene blir.

Boder og øvrig felles loftsareal utgjør til sammen ca. 123 m^2. Med den oppgitte avgrensningen av salget vil dette reduseres til ca. 71,4 m^2, redusert med omtrent 42 %.

Et salg innebærer et varig tap av fellesareal og reduserer muligheten til å bruke dette arealet til andre felles behov senere. F.eks oppbevaring av tremøblementet til bakgården vinterstid.

Økonomisk fordel og bruk av kjøpesummen

Forutsetningen for et eventuelt salg er at hele kjøpesummen innbetales til sameiet og ikke fordeles eller utbetales til de enkelte seksjonseierne.

Inntekten kan eksempelvis brukes til felles vedlikehold, nødvendige utbedringer eller oppbygging av sameiets reserver. Den enkelte eier vil dermed ikke motta en personlig utbetaling som kompensasjon for tapt bodareal. Den økonomiske fordelen vil være knyttet til sameiets felles økonomi.

Denne oversikten inneholder ikke en konkret kjøpesum eller et kostnadsoverslag. Et økonomisk beslutningsgrunnlag må vise både salgsinntekten og eventuelle kostnader sameiet må dekke.

Praktiske og økonomiske forhold ved en eventuell utbygging

- **Betydning for den enkelte bolig:** Redusert bodplass kan påvirke boligens praktiske bruk og attraktivitet ved salg. En eventuell verdiendring er ikke beregnet og kan variere mellom leilighetene.
- **Fremtidig vedlikehold og felleskostnader:** Eventuelle endringer i forsikringspremie, vedlikeholdsansvar og justering av felleskostnader må avklares. Dette gjelder blant annet nye takvinduer og andre endringer i tak eller fasade.
- **Brannsikkerhet og eventuelle oppgraderinger:** Det må undersøkes om prosjektet medfører behov for ny brannteknisk vurdering og tiltak på loftet eller i andre deler av bygget. Dette kan eksempelvis gjelde brannskiller, dører, rømningsveier og varsling. Nødvendige tiltak og kostnadsansvar er ikke avklart i denne oversikten. Det kan derfor ikke legges til grunn at eventuelle tiltak blir kostnadsfrie for sameiet.
- **Støy og ulemper i byggeperioden:** Arbeidene kan medføre støy, støv, vibrasjoner og transport av materialer og avfall gjennom fellesarealene. Belastningen kan bli særlig stor for leilighetene nærmest loftet. Arbeidstider, renhold, beskyttelse av fellesarealer og fremkommelighet bør avklares.

- **Inngrep i bygget og ansvar for skader:** Planlagte inngrep i tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og felles installasjoner må dokumenteres. Ansvar for skader, feil og mangler under og etter arbeidene, samt forsikring og garantier, bør reguleres tydelig.
- **Fremdrift og gjennomføring:** En eventuell avtale bør angi oppstart, ferdigstillelsesfrist og konsekvenser ved forsinkelser eller andre avtalebrudd. Den må også håndtere situasjonen dersom prosjektet stopper opp og blir stående uferdig.
- **Betaling og økonomisk sikkerhet:** Det må avklares når kjøpesummen skal betales, og hvordan sameiet sikres dersom kjøperen ikke betaler eller fullfører prosjektet.
- **Kostnader ved utredning og gjennomføring:** Det må fremgå hvem som dekker tekniske undersøkelser, søknader, eventuell reseksjonering, juridisk bistand, nye boder og istandsetting av fellesarealer. Før videre utredning bestilles, bør det også avklares hvem som betaler dersom salget ikke gjennomføres.
- **Merarbeid for styret:** Prosjektet vil kreve oppfølging fra styret selv om kjøperen har ansvar for utbyggingen. Behov for ekstern bistand og midler til oppfølging og eventuelle tvister bør vurderes.
- **Pris og åpenhet i salgsprosessen:** En uavhengig verdivurdering av arealet og utbyggingsmuligheten bør innhentes. En dokumentert salgsprosess skal gjøre det mulig å vurdere om tilbudet er økonomisk rimelig for sameiet.

Videre prosess ved et ja

Før et konkret salg legges frem for endelig beslutning, bør det foreligge:

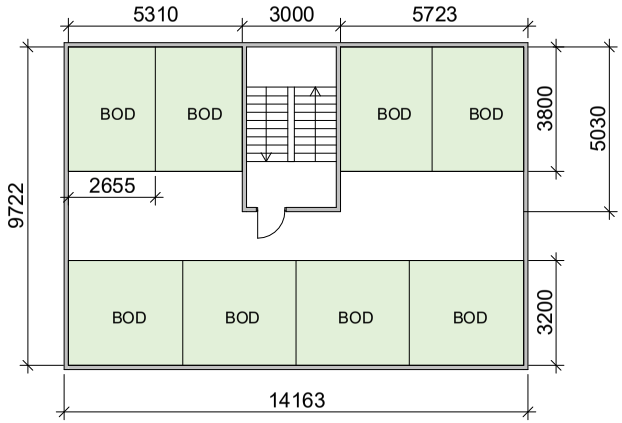
- Tegninger av arealet som ønskes solgt, gjenværende boder og adkomst.
- Oversikt over konsekvensene for hver berørt seksjon.
- Avklaring av eksisterende rettigheter og nødvendige samtykker.
- Kjøpesum, betalingsvilkår og oversikt over eventuelle kostnader for sameiet.
- Teknisk vurdering, inkludert brannsikkerhet, og avklaring av nødvendige offentlige tillatelser.
- Forslag til avtale som regulerer fremdrift, kostnader, ansvar, garantier og avtalebrudd.

Et ja i den kommende avstemningen betyr dermed at sameiet ønsker å undersøke muligheten for salg videre. Den endelige vurderingen må bygge på konkrete vilkår og et

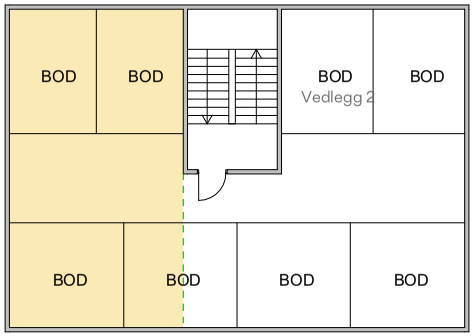
tilstrekkelig avklart bilde av ulempene, fordelene og økonomiske konsekvenser og ansvar.

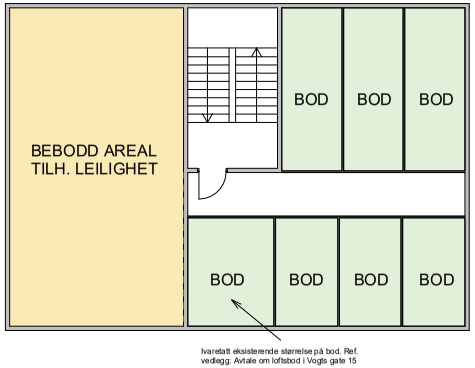
Utarbeidet av Styret i Vogst gate 15

eksisterende situasjon



forslag ny situasjon





tittel:	dato:	mål i A4:
Loftsareal Vogts gate 15	01.10.26	1:100

Oslo 13. juni 2022

Avtale om loftsbod i Vogts gate 15

Etter seksjonering av kjeller- og loftsboder i Vogts gate 15 er totalt fire kjeller- og loftsboder tildelt 1. etasje av sameiet. Av disse står én loftsbod (den nordligste boden på østvendt rekke) udisponert, og har ikke blitt tildelt noen av de tre seksjonene i 1. etasje. Disponering av loftsboden verdsettes til kr. 81.000.

Dette dokumentet bekrefter at Karl Anders Sundeman (eier av seksjon 9) kjøper ut Björn Mikael Pettersson (eier av seksjon 7) og Ida Marie Tvedt Nyborg (eier av seksjon 10) for disponering av loftsboden, iht. eierbrøk av 1. etasje og overnevnt verdi. Eierbrøker av 1. etasje er som følger:

- Björn Mikael Pettersson (Seksjon 7): 11/41
- Ida Marie Tvedt Nyborg (Seksjon 10): 13/41
- Karl Anders Sundeman (Seksjon 9): 17/41

Dette vil gi en utbetaling på kr. 25.683 til Ida Marie Tvedt Nyborg og kr. 21.732 til Björn Mikael Pettersson. Loftsboden tilhører med dette seksjon 9.

Seksjon 9 vil ha enerett på boden, uten tidsbegrensning, og vil disponeres av seksjonens eier. Ved salg av seksjon 9 vil boden disponeres av ny eier av seksjon 9.

X Mikael Pettersson (Jun 16, 2022 11:14 GMT+2)
Björn Mikael Pettersson
Eier av seksjon 7

X Ida Marie Tvedt Nyborg (Jun 16, 2022 11:16 GMT+2)
Ida Marie Tvedt Nyborg
Eier av seksjon 10

X
Karl Anders Sundeman
Eier av seksjon 9

X Knut Corneliussen (Jun 16, 2022 11:44 GMT+2)
Knut Corneliussen
Styreleder i Sameiet Vogts gate 15

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.10.26 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 12.10.26
Selskapsnummer: 2691 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOGTSGATE 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karl Anders Sundeman er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emma Einhausen og Knut Tore Ringsbu er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Avstemming: Salg av loftsareal

For

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

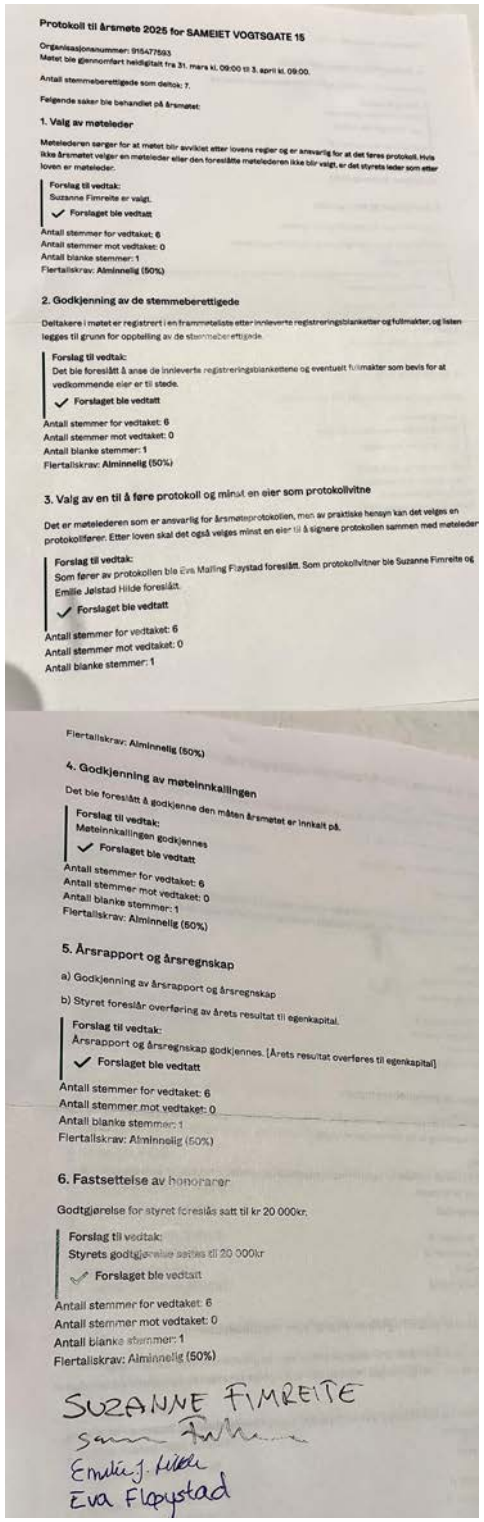
OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar



Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VOGTSGATE 15

Organisasjonsnummer: 915477593
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 09:00 til 3. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Suzanne Fimreite er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for oppteling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eva Malling Flaystad foreslått. Som protokollvitner ble Suzanne Fimreite og Emilie Jølstad Hilde foreslått.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 20 000kr
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

SUZANNE FIMREITE
Emilie J. Hilde
Eva Flaystad

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET VOGTSGATE 15

Organisasjonsnummer: 915477593
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Johanne Marie Skalle er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Emilie Jølstad Hilde og Karl Anders Sundeman er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av årsregnskap 2025

Sist årsmøte for 2026 skjedde det en glipp og årsregnskapet ble ikke vedlagt. Derfor gjennomfører vi enda et ekstraordinært årsmøte digitalt, slik at alle nå har innsikt i regnskapet til sameiet.

Forslag til vedtak:
Godkjent årsregnskap for 2025. Se vedlegg.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2691
SAMEIET VOGTSGATE 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOGTSGATE 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2691

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOGTSGATE 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Suzanne Fimreite er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Eva Malling Fløystad foreslått. Som protokollvitner ble Suzanne Fimreite og Emilie Jølstad Hilde foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. årsregnskap 2691.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000kr

Styrets årsrapport

Hei!
Her kommer årsrapport for siste året.
I året som har gått har vi fått ny styreleder (Johanne Marie Skalle), og et nytt styremedlem (Eva Fløystad).

Vi fikk økte inntekter til sameie, via økte felleskostnader. Vi sparte også mye penger på å nedgradere bredbåndsavtale med Telia(som ingen brukte). Samtidig har samtlige kostander i sameie økt betraktelig på grunn av generell prisøkning i samfunnet.
Vi har økt overskuddet fra i fjor, men har fortsatt ikke opparbeidet en buffer til uforutsette kostander. Styret vil derfor fortløpende vurdere økonomien og behovet for å eventuelt øke felleskostnadene fremover.

Årshendelser:
- lekkasje i kjelleren (-10 000kr)
- VVS-inspeksjon/kontroll av vann og avløp: styret vurderer tiltak basert på rapporten
- skiftet ut låsekassen (-3300kr)
- nedgradering av bredbåndsavtale (+18 000kr)

Med vennlig hilsen styret:

Johanne Marie Skalle, Suzanne Fimreite og Eva Fløystad

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915 477 593, KUNDENR. 2691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	378 338	337 140	0	0
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**378 338**	**337 140**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	0	0	0
Styrehonorar	4	-15 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 198	-30 576	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 591	-1 575	0	0
Drift og vedlikehold	6	-27 069	-23 966	0	0
Forsikringer		-62 572	-57 937	0	0
Kommunale avgifter	7	-86 346	-74 372	0	0
Energi/fyring		-13 126	-12 791	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-31 080	-49 119	0	0
Andre driftskostnader	8	-19 984	-19 950	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-291 081**	**-270 287**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**87 257**	**66 853**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	100	205	0	0
Finanskostnader	10	-68 453	-62 713	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-68 353**	**-62 508**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**18 904**	**4 345**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		18 904	4 345		

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915 477 593, KUNDENR. 2691

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	99
Forskuddsbetalte kostnader		37 591	0
Driftskonto OBOS-banken		5 712	55 409
SUM OMLØPSMIDLER		**43 303**	**55 509**
SUM EIENDELER		**43 303**	**55 509**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-802 204	-821 108
SUM EGENKAPITAL		**-802 204**	**-821 108**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	826 594	859 353
SUM LANGSIKTIG GJELD		**826 594**	**859 353**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 723	5 462
Leverandørgjeld		2 731	1 693
Påløpte renter		5 705	5 785
Påløpte avdrag		0	2 798
Påløpte kostnader		0	1 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 159**	**17 263**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 549**	**55 509**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Vogtsgate 15

Johanne Marie Skalle Suzanne Fimreite Eva Fløystad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	246 728
Lån/Renter	92 760
Kabel-TV	38 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**378 338**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 591
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 591**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 000
Drift/vedlikehold VVS	-1 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 676
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-339
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-27 069**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-41 234
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-42 665
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-86 346**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-14 538
Andre fremmede tjenester	-207
Andre kontorkostnader	-120
Bank- og kortgebyr	-3 152
Velferdskostnader	-1 967
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-19 984**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	100
SUM FINANSINNTEKTER	**100**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-68 583
Renter på leverandørgjeld	-116
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 699**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-901 505	
Nedbetalt tidligere	42 152	
Nedbetalt i år	32 759	
		-826 594
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-826 594**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 2691 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOGTSGATE 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Suzanne Fimreite er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Eva Malling Fløystad foreslått. Som protokollvitner ble Suzanne Fimreite og Emilie Jølstad Hilde foreslått.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 20 000kr

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET VOGTSGATE 15

Organisasjonsnummer: 915477593
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 12. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Karl Anders Sundeman er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Emma Einhausen og Knut Tore Ringsbu er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Avstemming: Salg av loftsareal

Vi skal stemme over om sameiet ønsker å gå videre med et mulig salg av deler av loftet. Et ja innebærer at saken utredes videre, ikke at et endelig salg eller byggearbeider godkjennes. Pris, vilkår og konsekvenser må avklares før et konkret salg legges frem for endelig beslutning.

Vedlagt følger en foreløpig oversikt. Hovedpunktene er:

- Med forutsetningene i vedlegget vil ny fordeling gi totalt sju boder, hvorav én omfattes av særavtale. De øvrige seks bodenes samlede areal vil reduseres. Dersom reduksjonen fordeles forholdsmessig, vil hver av disse bodene bli omtrent 42 % mindre. Tap av bodplass kan påvirke bruksverdien og attraktiviteten ved salg for de berørte seksjonene. Se vedlegget for nærmere informasjon om særavtalen og beregningsforutsetningene.
- Kjøpesummen ved et eventuelt salg går til sameiet. Pengene vil ikke utbetales til de enkelte eierne, men kan brukes til eksempelvis felles vedlikehold.
- Endringer i sameiets forsikring, vedlikeholdsansvar og felleskostnader må vurderes.
- Brannsikkerhet og tekniske tiltak: Utbyggingen kan medføre behov for tiltak for sameiet, både på loftet og i andre deler av bygget. Omfang og betalingsansvar må undersøkes.
- Prosjektet vil kreve oppfølging og merarbeid for styret, og eventuelt ekstern bistand.
- Ved en eventuell utbygging kan arbeidene medføre støy, støv, vibrasjoner og økt ferdsel gjennom fellesarealene. Leilighetene nærmest loftet kan bli særlig berørt.

Les gjerne vedleggene før dere stemmer. Avstemmingen vil foregå digitalt på samme måte som vi har gjennomført årsmøtene.

Vennlig hilsen
Styret i Sameiet Vogts gate 15

Forslag til vedtak:
For

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET VOGTSGATE 15

Organisasjonsnummer: 915477593
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mars kl. 09:00 til 9. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Johanne Marie Skalle er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Emilie Jølstad Hilde og Knut Tore Ringsbu er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen|

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2691
SAMEIET VOGTSGATE 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOGTSGATE 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2691

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av årsregnskap 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOGTSGATE 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Johanne Marie Skalle er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Emilie Jølstad Hilde og Karl Anders Sundeman er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sist årsmøte for 2026 skjedde det en glipp og årsregnskapet ble ikke vedlagt. Derfor gjennomfører vi enda et ekstraordinært årsmøte digitalt, slik at alle nå har innsikt i regnskapet til sameiet.

Forslag til vedtak

Godkjent årsregnskap for 2025. Se vedlegg.

Vedlegg

1. 2691 Årsregnskap 2025.pdf

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915477593, KLIENTNR. 2691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	418 528	378 338	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**418 528**	**378 338**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-33 485	-32 198	0	0
Konsulenthonorar		-2 030	-1 591	0	0
Drift og vedlikehold	5	-34 561	-27 069	0	0
Forsikringer		-68 205	-62 572	0	0
Kommunale avgifter	6	-92 763	-86 346	0	0
Energi/fyring	7	-13 626	-13 126	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-33 271	-31 080	0	0
Andre driftskostnader	8	-19 010	-19 984	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-319 772**	**-291 081**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**98 756**	**87 257**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	71	100	0	0
Finanskostnader	10	-64 433	-68 699	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-64 362**	**-68 599**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**34 395**	**18 658**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		34 395	18 658		

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915477593, KLIENTNR. 2691

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		341	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 631	37 591
Driftskonto OBOS-banken		11 268	5 712
SUM OMLØPSMIDLER		**54 240**	**43 303**
SUM EIENDELER		**54 240**	**43 303**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-768 055	-802 450
SUM EGENKAPITAL		**-768 055**	**-802 450**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	787 732	826 594
SUM LANGSIKTIG GJELD		**787 732**	**826 594**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 132	10 723
Leverandørgjeld		3 024	2 731
Skyldige offentlige avgifter		1 889	0
Påløpte renter		5 118	5 705
Annen kortsiktig gjeld	13	13 400	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**34 563**	**19 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 240**	**43 303**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Vogtsgate 15

Johanne Marie Skalle Eva Malling Fløystad Suzanne Fimreite

Karl Anders Sundeman

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	282 424
Bredbånd	31 080
Lån/Renter	105 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**418 528**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-931
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-1 889
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	**-20 000**

NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 821
Drift/vedlikehold VVS	-1 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 645
Kostnader dugnader	-9 098
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 561**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-45 778
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-44 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-92 763**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 626
SUM ENERGI / FYRING	**-13 626**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-15 850
Andre driftskostnader	-303
Andre kontorkostnader	-281
Bank- og kortgebyr	-2 577
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-19 010**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
SUM FINANSINNTEKTER	**71**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-64 369
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	**-64 433**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-901 505	
Nedbetalt tidligere	74 911	
Nedbetalt i år	38 861	
		-787 732
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-787 732**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-13 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 400**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.26
Selskapsnummer: 2691 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOGTSGATE 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Johanne Marie Skalle er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emilie Jølstad Hilde og Karl Anders Sundeman er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av årsregnskap 2025

Godkjent årsregnskap for 2025. Se vedlegg.

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2691
SAMEIET VOGTSGATE 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOGTSGATE 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mars kl. 09:00 og lukker 9. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2691

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP 2025

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen|

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOGTSGATE 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Johanne Marie Skalle er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Emilie Jølstad Hilde og Knut Tore Ringsbu er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen|

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 2691 Årsregnskap 2025.pdf

Styrets årsrapport

- **Vedlikeholdsarbeid:** Trapp og vegg rehabilitert + dugnad vår og høst!
- **Økonomi:** Ok økonomi, men vi har et langt etterslep på styrehonorar. Styret kommer tilbake til saken.

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915477593, KLIENTNR. 2691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	418 528	378 338	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**418 528**	**378 338**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 115	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-33 485	-32 198	0	0
Konsulenthonorar		-2 030	-1 591	0	0
Drift og vedlikehold	5	-34 561	-27 069	0	0
Forsikringer		-68 205	-62 572	0	0
Kommunale avgifter	6	-92 763	-86 346	0	0
Energi/fyring	7	-13 626	-13 126	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-33 271	-31 080	0	0
Andre driftskostnader	8	-19 010	-19 984	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-319 772**	**-291 081**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**98 756**	**87 257**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	71	100	0	0
Finanskostnader	10	-64 433	-68 699	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-64 362**	**-68 599**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**34 395**	**18 658**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		34 395	18 658		

SAMEIET VOGTSGATE 15
ORG.NR. 915477593, KLIENTNR. 2691

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		341	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 631	37 591
Driftskonto OBOS-banken		11 268	5 712
SUM OMLØPSMIDLER		**54 240**	**43 303**
SUM EIENDELER		**54 240**	**43 303**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-768 055	-802 450
SUM EGENKAPITAL		**-768 055**	**-802 450**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	787 732	826 594
SUM LANGSIKTIG GJELD		**787 732**	**826 594**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 132	10 723
Leverandørgjeld		3 024	2 731
Skyldige offentlige avgifter		1 889	0
Påløpte renter		5 118	5 705
Annen kortsiktig gjeld	13	13 400	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**34 563**	**19 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**54 240**	**43 303**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Vogtsgate 15

Johanne Marie Skalle Eva Malling Fløystad Suzanne Fimreite

Karl Anders Sundeman

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	282 424
Bredbånd	31 080
Lån/Renter	105 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**418 528**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-931
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-1 889
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	**-20 000**

NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 821
Drift/vedlikehold VVS	-1 997
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 645
Kostnader dugnader	-9 098
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 561**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-45 778
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-44 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-92 763**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 626
SUM ENERGI / FYRING	**-13 626**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-15 850
Andre driftskostnader	-303
Andre kontorkostnader	-281
Bank- og kortgebyr	-2 577
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-19 010**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
SUM FINANSINNTEKTER	**71**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-64 369
Renter på leverandørgjeld	-64
SUM FINANSKOSTNADER	**-64 433**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,65 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-901 505	
Nedbetalt tidligere	74 911	
Nedbetalt i år	38 861	
		-787 732
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-787 732**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-13 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 400**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.03.26
Selskapsnummer: 2691 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOGTSGATE 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Johanne Marie Skalle er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Emilie Jølstad Hilde og Knut Tore Ringsbu er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen|

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Oslo, 26. februar 2024

Protokoll årsmøte Vogts gate 15 - 2024
Avholdt digitalt, 26.02.24, kl 19:00

1. Godkjente de stemmeberettigede.

Til stede:
Tommy Svendsen (Seksjon 1)
Suzanne Fimreite (Seksjon 2)
Siri Espenakk Alsaker (Seksjon 4)
Mette Karin Espenakk Alsaker (Seksjon 4)
Knut Tore Ringsbu (Seksjon 6)
Johanne Marie Skalle (Seksjon 6)
Karl Anders Sundeman (Sekjson 9)

Ikke tilstede:
Arnt Morgan Svendsen (Seksjon 1)
Mathias Ytterstad (Seksjon 3)
Iris Raaum Kristiansen (Seksjon 5)
Fredrik Hansen Åretun (Seksjon 5)
Michaela Gustavsen (Seksjon 7)
Aslaug Dina Nordheim (Seksjon 8)
Ulrikke Sofie Mathisen (Seksjon 10)

- Samtlige oppmøtte er stemmeberettiget.

2. Godkjente innkalling, saksliste og forretningsorden uten merknader.

3. Valgt dirigent, referent og én til å underskrive protokollen.

Dirigent: Mette

Referent: Johanne

Underskrive protokoll: Karl Anders

4. Orientering om økonomi. Gjennomgått, presentert, og godkjent regnskap for 2022 og 2023 uten merknader.

5. Valg av nytt styremedlem. Nytt styremedlem: Suzanne Fimreite meldte seg frivillig. Suzanne overtar for Kristine Odgaard Jocobsen som har flyttet.

6. Til orientering:

- Hatt besøk av Brann- og redningsetaten - inspeksjon. Avslutte saken om oppgradering av brannsikkerheten.

Oslo, 26. februar 2024

- Karl Anders Sundeman skal få utbetalt gjenværende styrehonorar på 1,5 år i perioden 2022-2023, 15 000 kr.

7. Det nye Internettet, ny avtale med Telia fungerer fint. Alle må selv aktivt gå inn og avbestille ekstra abonnement.

8. Eventuelt
- Karl Anders Sundeman foreslår å investere i luftavfukter til kjeller.

Johanne Marie Skalle

Karl Anders Sundeman

nr 11351 1970
avskrift 2/7

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 15. Vogtsgt. gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjent private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den ..... / ..... 19.....

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, ... / ..... 19.....

TINGLYST
DAGBOKNR.: 53466
10 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETT

Doknr: 53466 Tinglyst: 10.09.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av **Vogts gate - gnr.225 / bnr.326 -** i kvartal 20-07-05, erklærer følgende:

1. For eiendommen **gnr.225 / bnr.326** og for de av følgende eiendommer gnr.225 / bnr.38, 39, 40, 122, 324, 327, 328, 329 og 330 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av **gnr.225 / bnr.326** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på **gnr.225 / bnr.326** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over **gnr.225 / bnr.326**, og gis rett til adkomst over **gnr.225 / bnr.326** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av **gnr.225 / bnr.326** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av **gnr.225 / bnr.326** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på **gnr.225 / bnr.326**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 20/12 20 ..

Bugge Vest ANS, Org nr: 974 692 262

og

Kaseca ANS, Org nr: 974 697 203

for VOGTSGATE 11 DA 982 381 452
som eier av eiendommen
Vogts gate 11
gnr.225 / bnr.326

(Underskrift / navn med store bokstaver / pers.nr)
Representant for Bugge Vest ANS OG KASECA ANS
NIELS A. B. BUGGE

(Underskrift / navn med store bokstaver / pers.nr)
Representant for Bugge Vest ANS

(Underskrift / navn med store bokstaver / pers.nr)
Representant for Kaseca ANS

(Underskrift / navn med store bokstaver / pers.nr)
Representant for Kaseca ANS

RETT TINGLYSNINGSGJENPART

TINGLYST
DAGBOKNR. 65538
07 OKT 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

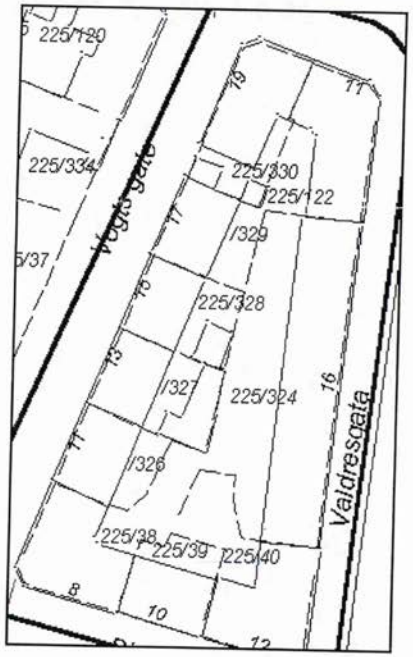
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av undertegnede eier av Holsts gate 11, gnr 225, bnr 122, i kvartal 20-07-05, erklærer følgende:

1. For eiendommer i kvartal 20-07-05 (gnr. 225/ bnr.: 330,. 329, 328, 327, 324, 326, 38, 39, 40)som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis eierne/beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr. 225, bnr. 122 som er skravert på inntegnede kartutsnitt



Doknr: 65538 Tinglyst: 07.10.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

2

TINGLYST
DAGBOKNR.: 65538
7 OKT 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

2. Ubebygget areal på gnr. 225, bnr. 122 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 225, bnr. 122, og gis rett til adkomst over gnr 225, bnr 122 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr. 225, bnr. 122 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. 225, bnr. 122 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer. Eier er ikke forpliktet til utbedring av gårdsrom da gårdsrommet anses i det vesentlige å tilfredsstille kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 225, bnr. 122, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den ~~20.12.2001~~ 17.07.02

for eier

John Hvidsten

Magnus gate AS

Org. nr.: 967 041 076

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

04. JUNI 85 032262

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 225	Bnr. 328	Fnr.	Kommune Oslo

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Sven Hjelde	11 11 1[redacted]
	Marit Langero	27 11 54[redacted]
	Jarle Reiersen	27 02 59[redacted]
	Roberto Gremmo	26 03 Y3[redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

ekriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 212	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	27	21		
2	B	26	22		
3	B	27	23		
4	B	26	24		
5	B	27	24		
6	B	26	26		
7	B	41	27		
8	N	12	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		212	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

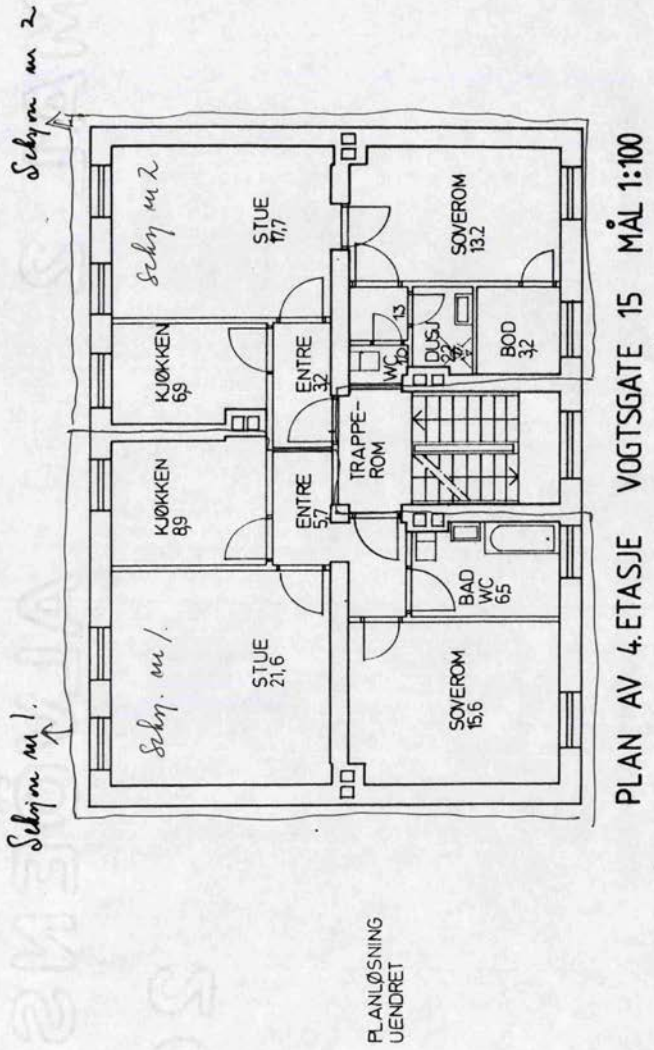
Dato 29/5 1985

Sted Oslo

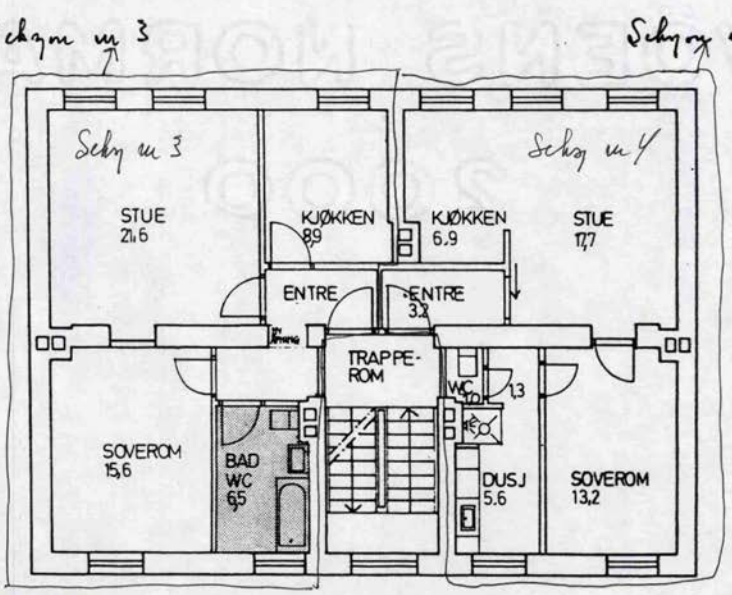
Hjemmelshaver(ne)s underskrift Sven Hjelde
ifl fullmakt

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sven Hjelde	Sofienbuggt 61 c 0563 Oslo	672612



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/32262/105
Attesteringstidspunkt 2026-11-18 09:57

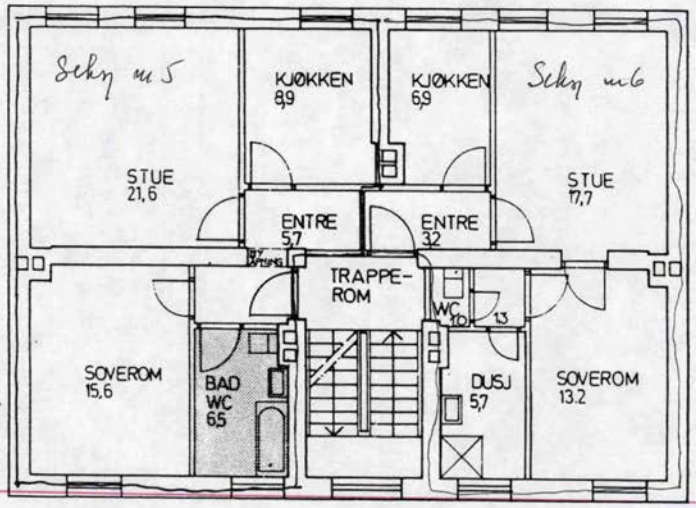


PLAN AV 3.ETASJE VOGTSGATE 15 MÅL 1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/32262/105
Attesteringstidspunkt 2026-11-18 09:57

Schym m 5

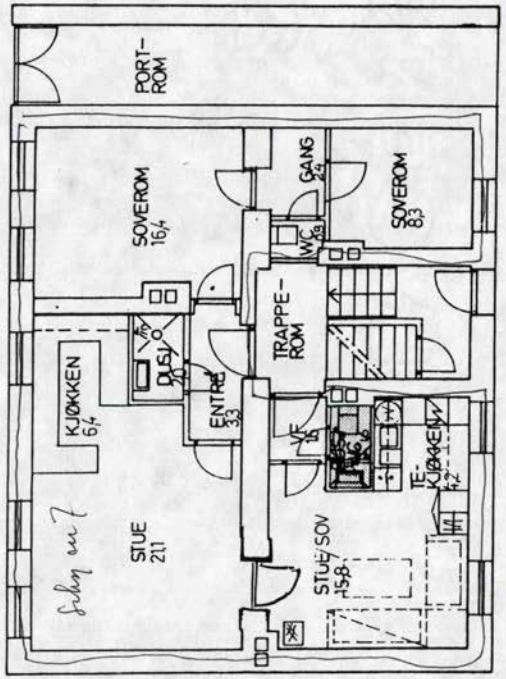
Schym m 6.



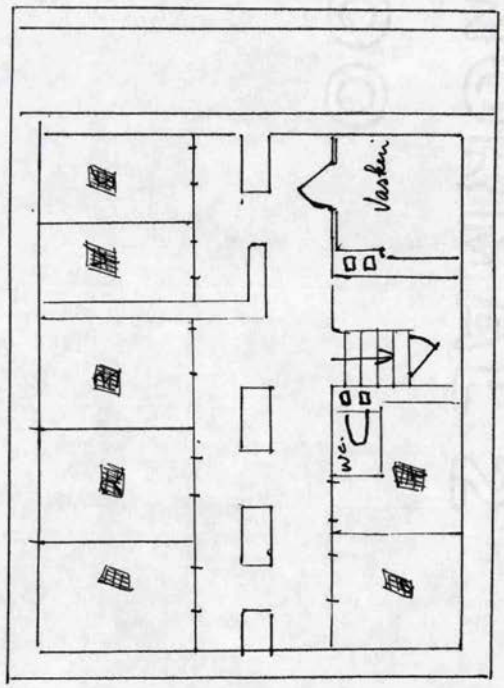
BAD MED SKRAVUR
ER NYTT [redacted]
BAD (KJØKKEN FOR)
INGEN NYE VEGGER

PLAN AV 2.ETASJE VOGTSGATE 15 MÅL 1:100

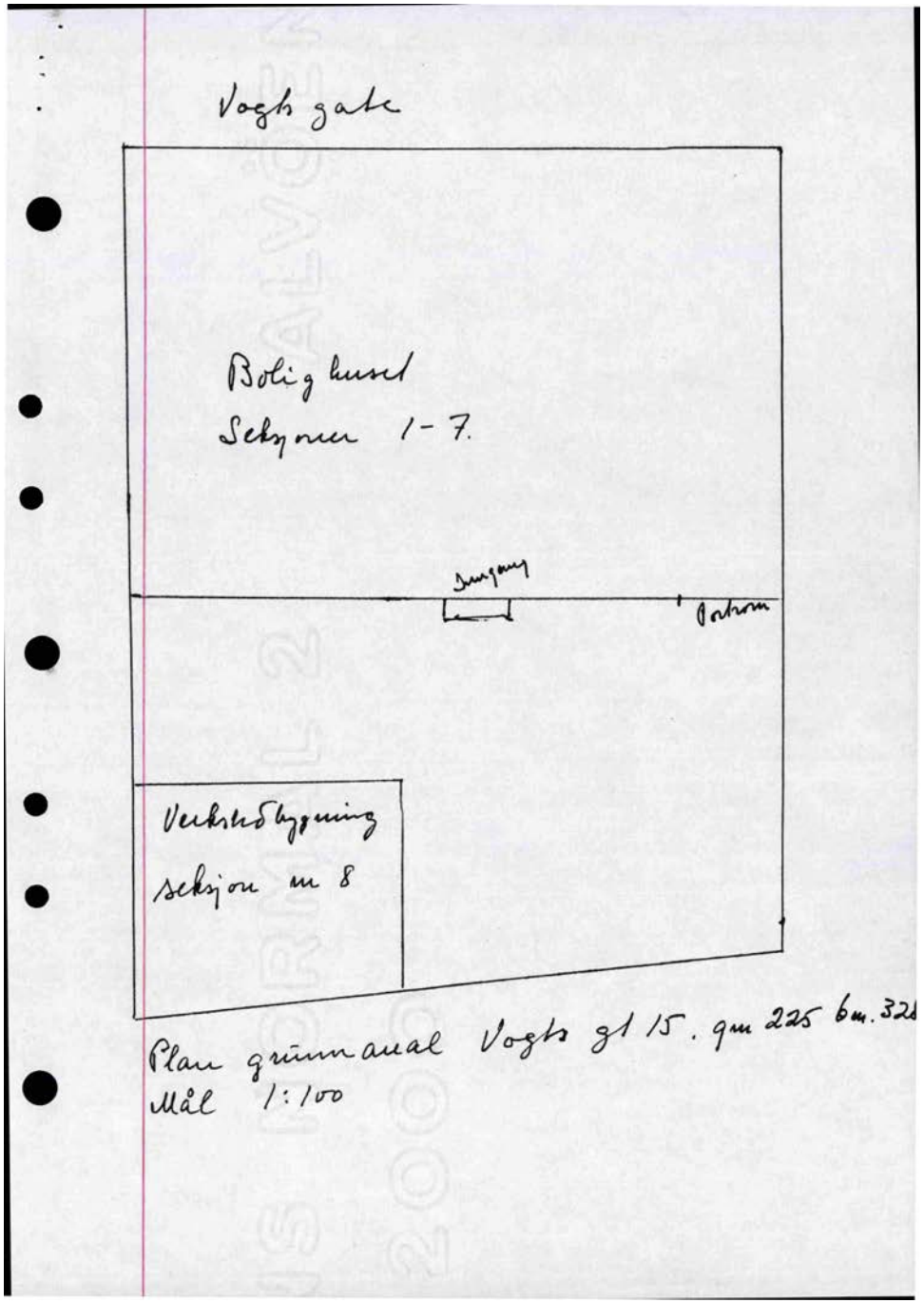
Sekjon nr 7. hele 1. etasje.

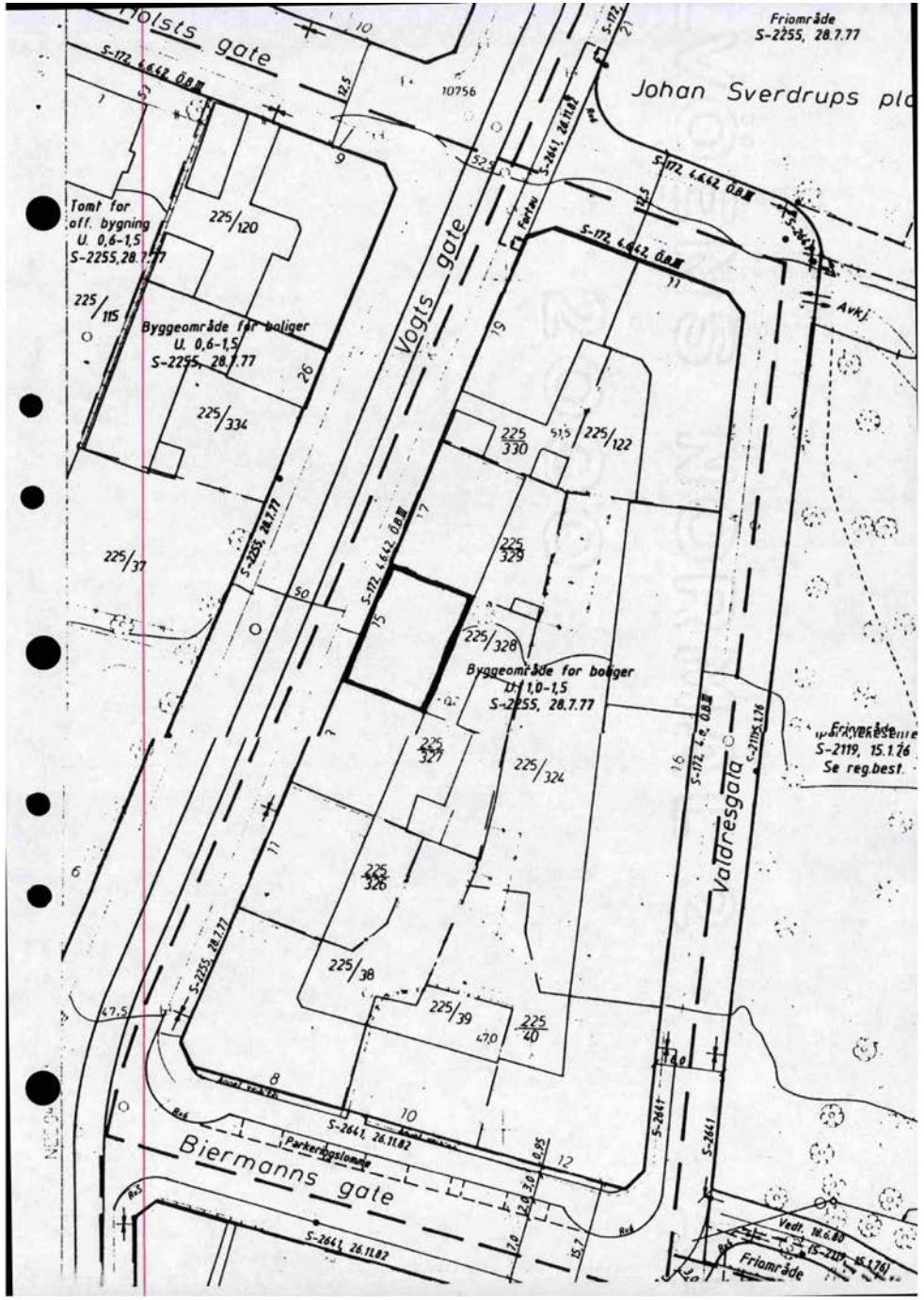


PLAN AV 1.ETASJE VOGTSGT. 15 MÅL 1:100



Plan av kjeller Vorgata 15 1:100


Vogts gate
Bolighuset
Seksjoner 1-7.
Inngang
Portrom
Verkstedbygning
seksjon nr 8
Plan grunnanal Vogts gt 15. gm 225 bm. 328
Mål 1:100


Holsts gate
Johan Sverdrups pl
Friområde
S-2255, 28.7.77
Tomt for
off. bygning
U. 0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U. 0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
Vogts gate
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Friområde
S-2119, 15.1.76
Se reg.best.
Valdresgata
Biermanns gate
Parkeringslomme
Friområde

DAGBOKFØRT

04.JUNI 85 032262

BYSKRIVEREN I OSLO

212 92
4 Bilag 41.

1809/92 — 1741/92 — 2013/92

1.

Anmeldelse
3 Tegning
4 Situation

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Staldbygning

paa Matr.-No. 15 Vogts Gade

Indleveret 29de Sept. 1892 Attesteret 15de Januar 1898

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 30 Sept. 1892
P. B. Lange

489/92

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallus

Oversendes den øvrige Sundhedskommission. Naar Stalden faar en særskildt Ventilationspibe og naar Bingen indskrænkes til det med Blaat schraffende vides Intet at bemærke. Ellers skal kun bemærkes at Vaggen ø ögaa i 2" og 3" Etage bør være 1½ Sten tyk. Indstilles paa disse Betingelser til Approbation

Christiania 30 Sept. 1892
P. B. Lange

Bygningsinspektorens Bemærkning bør tages tilfølge. Forøvrigt intet at bemærke.
Christiania d. 3de Oktober 1892.
G. Vernes
Ret.

1274-92 I

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 4de Oktober 1892
G. Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Hafrsfjordgata 5
0273 OSLO

Dato: 30.08.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201705827-12 Saksbeh.: Tove Mette Pettersen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VOGTS GATE 15	Eiendom:	225/328
Tiltakshaver:	SAMEIET VOGTSGATE 15	Adresse:	Vogts gate 15, 0474 OSLO
Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS	Adresse:	Hafrsfjordgata 5, 0273 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vogts gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 22.08.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705827			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	11	17.02.2017	1/19
Plan 2 etasje	12	17.02.2017	9/6
Plan 3 etasje	13	17.02.2017	9/7
Plan 4 etasje	14	17.02.2017	9/8

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET VOGTSGATE 15, Vogts gate 15, 0474 OSLO, ytterstadm@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNTEK AS
Hukenveien 7
1383 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202209657 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	03.01.2023

Adresse:	VOGTS GATE 15	Eiendom:	225/328/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET VOGTSGATE 15	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Vogts gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av brannalarmanlegg, mottatt 30. desember 2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Det er ingen godkjente tegninger eller kart i denne saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

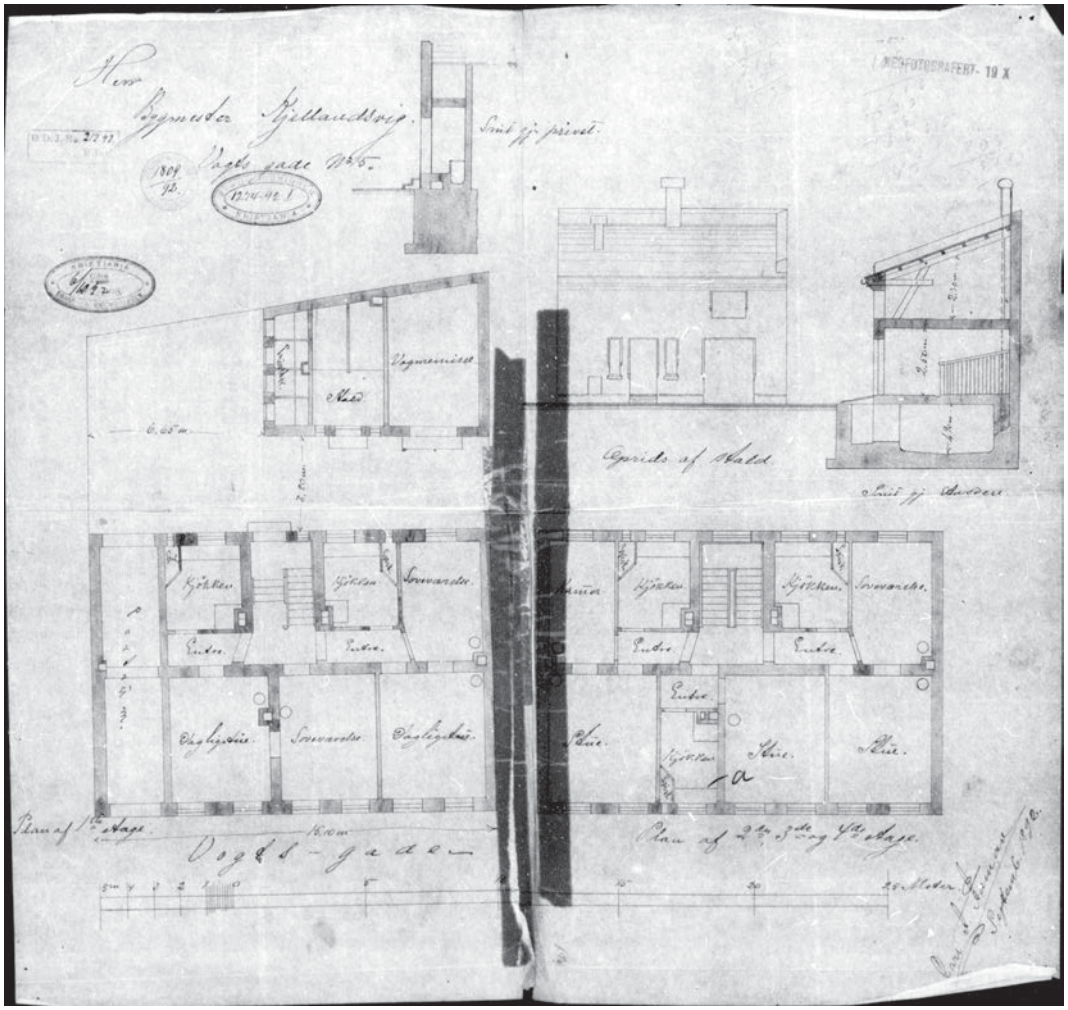
Kopi til:
SAMEIET VOGTSGATE 15, V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

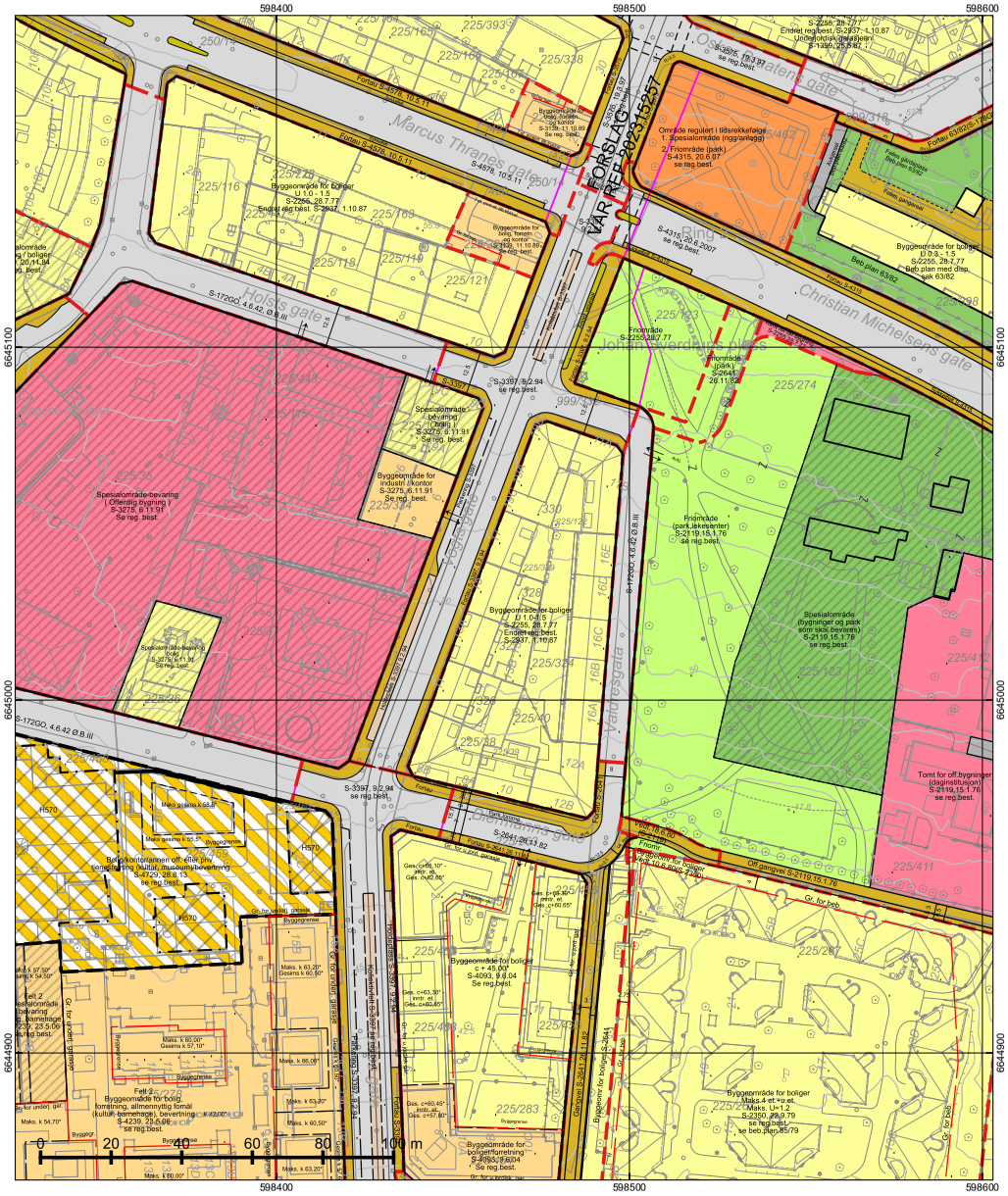
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser



Plan- og bygningsetaten


598400
598500
598600
6645100
6645000
6644900
VARSEL FORSLAG REF 202315257
Marcus Thranes gate
Holts gate
Christian Michelsens gate
Vogts gate
Vaterlandsgata
Fortau
Kjørebane
Gangfelt
Byggegrense
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretn. og kontor S-3397, 9.2.94 se reg.best.
Spesialområde-bevaring (Offentlig bygning) S-3275, 6.11.91 Se reg. best
Byggeområde for industri, kontor S-3275, 6.11.91 Se reg. best.
Byggeområde for boliger U 0.4-0.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde (bygninger og park som skal bevares) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Byggeområde for boliger c = 45.00° S-4093, 9.9.04 Se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks.4 et.+u et. Maks. U=1.2 S-2350, 29.9.79 se reg.best. se beb.plan 85/79
Byggeområde for boligen/forretning S-4093, 9.9.04 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0.3 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Beb.plan med disp. sak 63/82
Byggeområde for bolig, forretn. og kontor S-3397, 9.2.94 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretn. og kontor S-3397, 9.2.94 se reg.best.
Område regulert i tidsrekkefølge 1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park) S-4315, 20.6.07 se reg.best.
Friområde (park) S-2643 26.11.02
Friområde (park lekeområder) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Tomt for off.bygninger (daginstitusjon) S-2119,15.1.76 se reg.best.
Off.bygninger S-2119,15.1.76
Gr. for beb.
Gr. for bebygg.
Gr. for parkering
Gr. for undergr. gar.
Gr. for bolig, garasje
Gr. for bolig, garasje S-3441
Gr. for bolig, garasje S-3441
Gr. for bolig, garasje S-3441

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

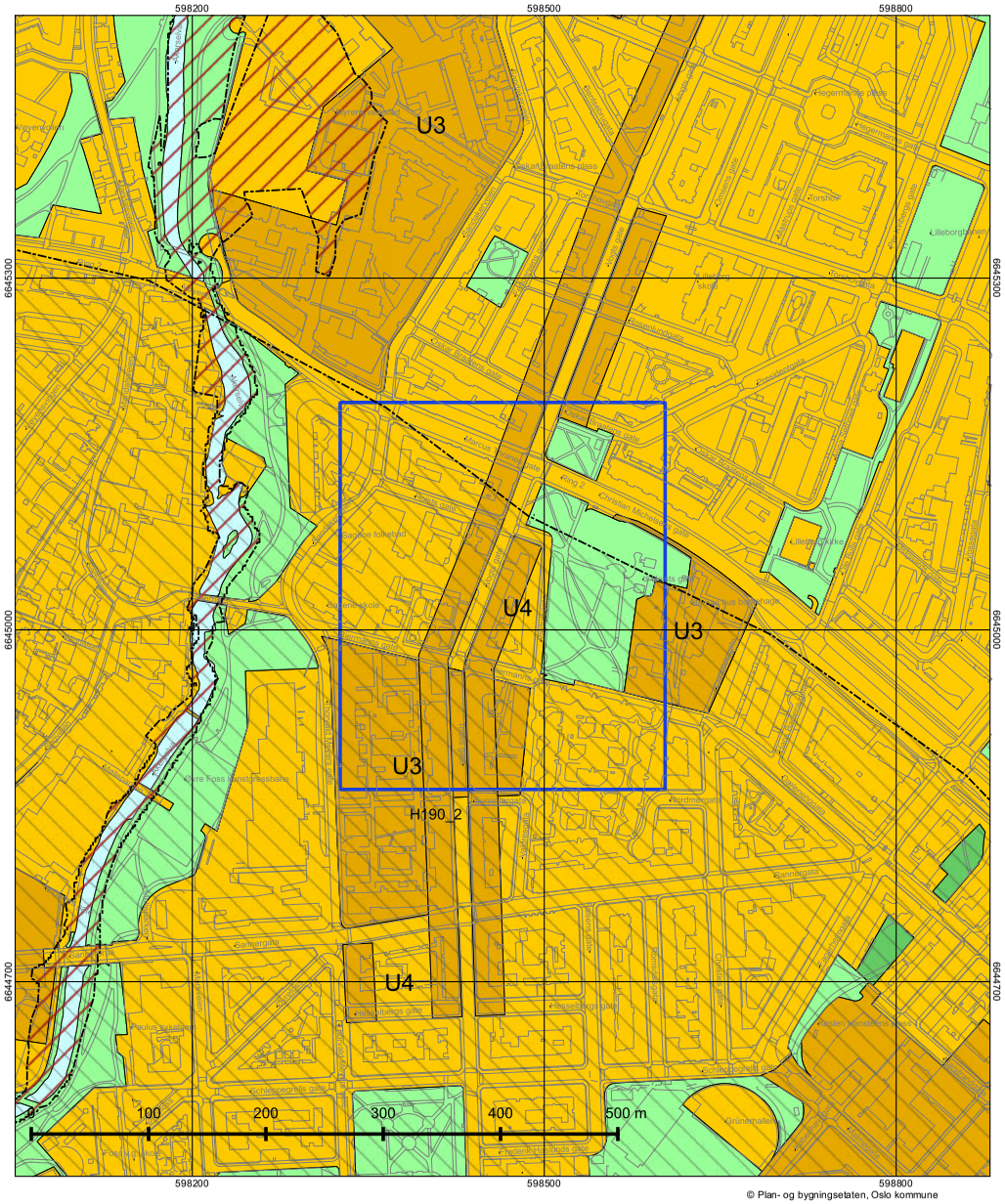
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164983/86542676
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

Opphevet, helt eller delvis, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.11.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86542675
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 328.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 225, bnr. 328.

GNR. 225 BNR. 328

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.10.1893.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

291 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



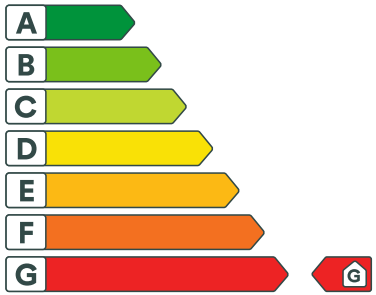
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

enova

Energiattest



Adresse	
Vogts gate 15, 0474 OSLO	
Dato for energimerking **09.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381884**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80558406**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **328**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1889**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
361,51



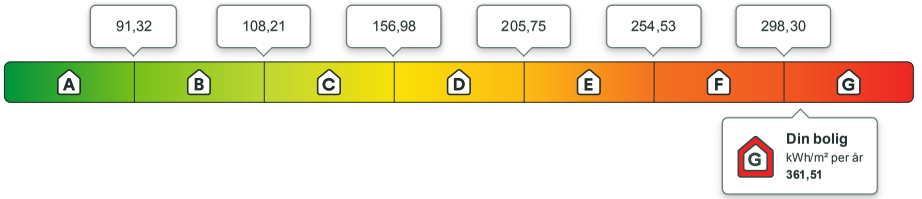
Vogts gate 15, 0474 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 159,88	**361,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Vogts gate 15 - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 304 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	18 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

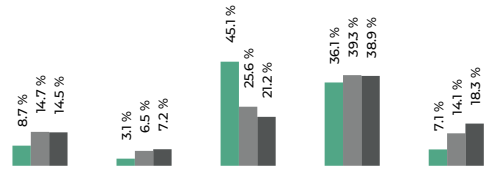
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkk...	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-6 år) 72 barn	2 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Meny Ringnes Park	4 min

FINN 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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

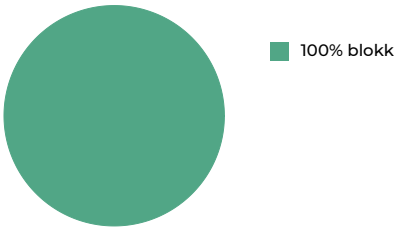
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Sport

Hallenhagen Ballspill	2 min 0.2 km
Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	4 min 0.3 km
SATS Ringnes Park	4 min
Sagene Squash Senter	5 min

Boligmasse



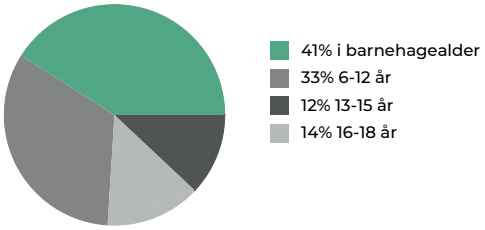
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

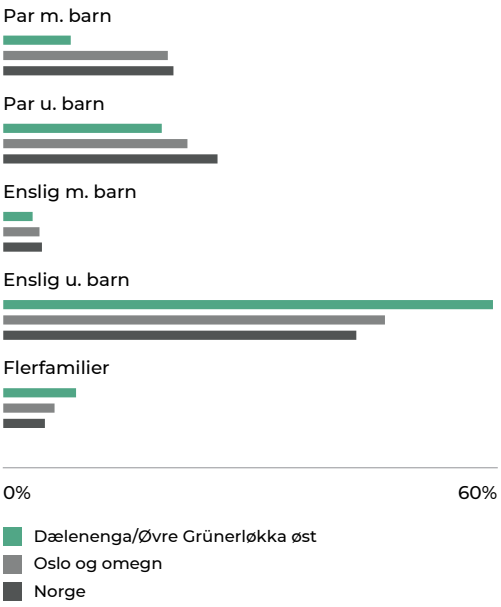
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



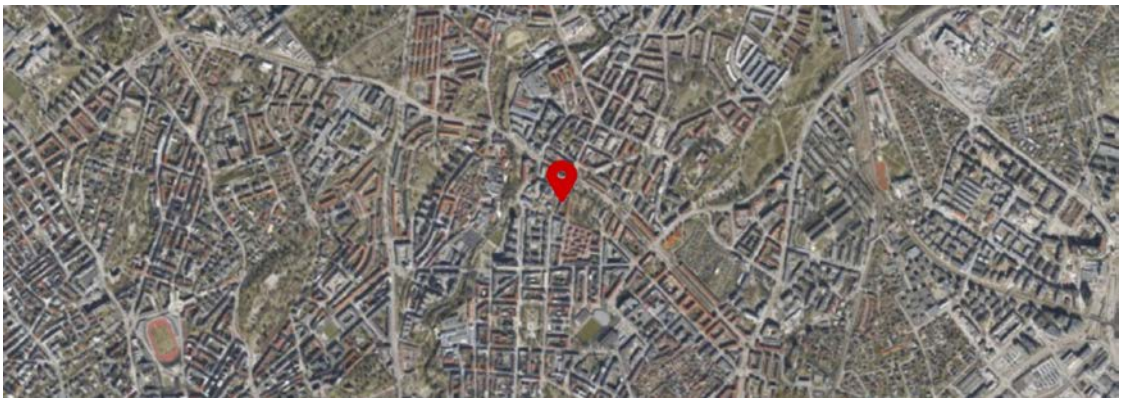
Familiesammensetning

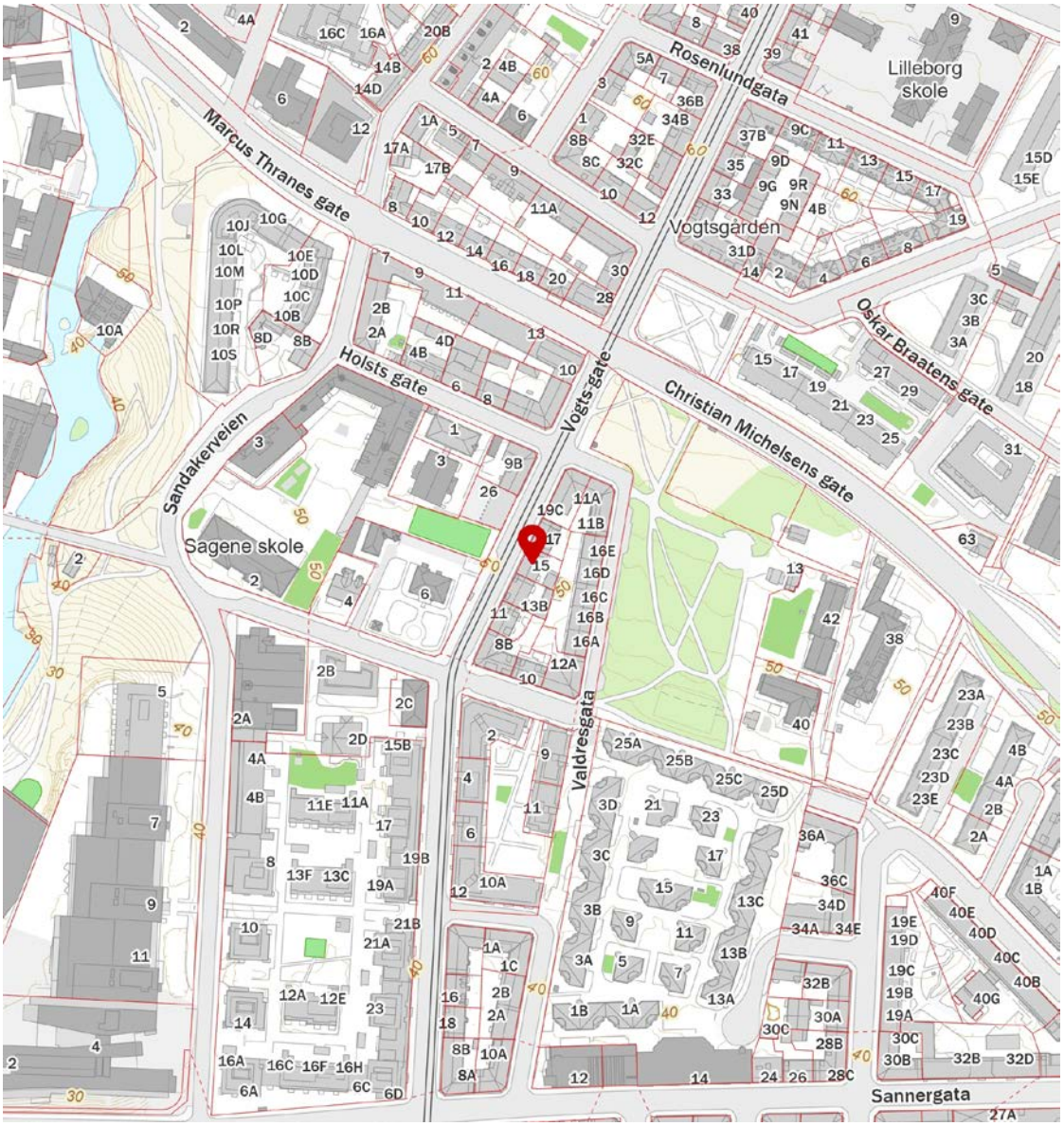


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN 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





FINN 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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

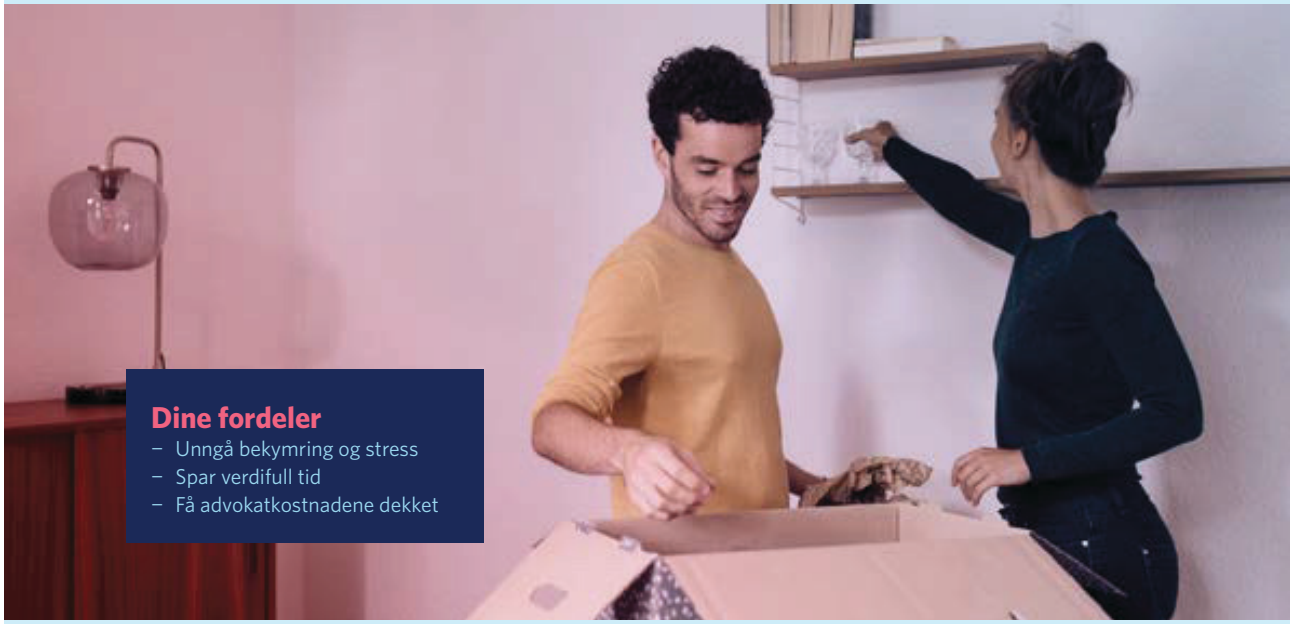
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar