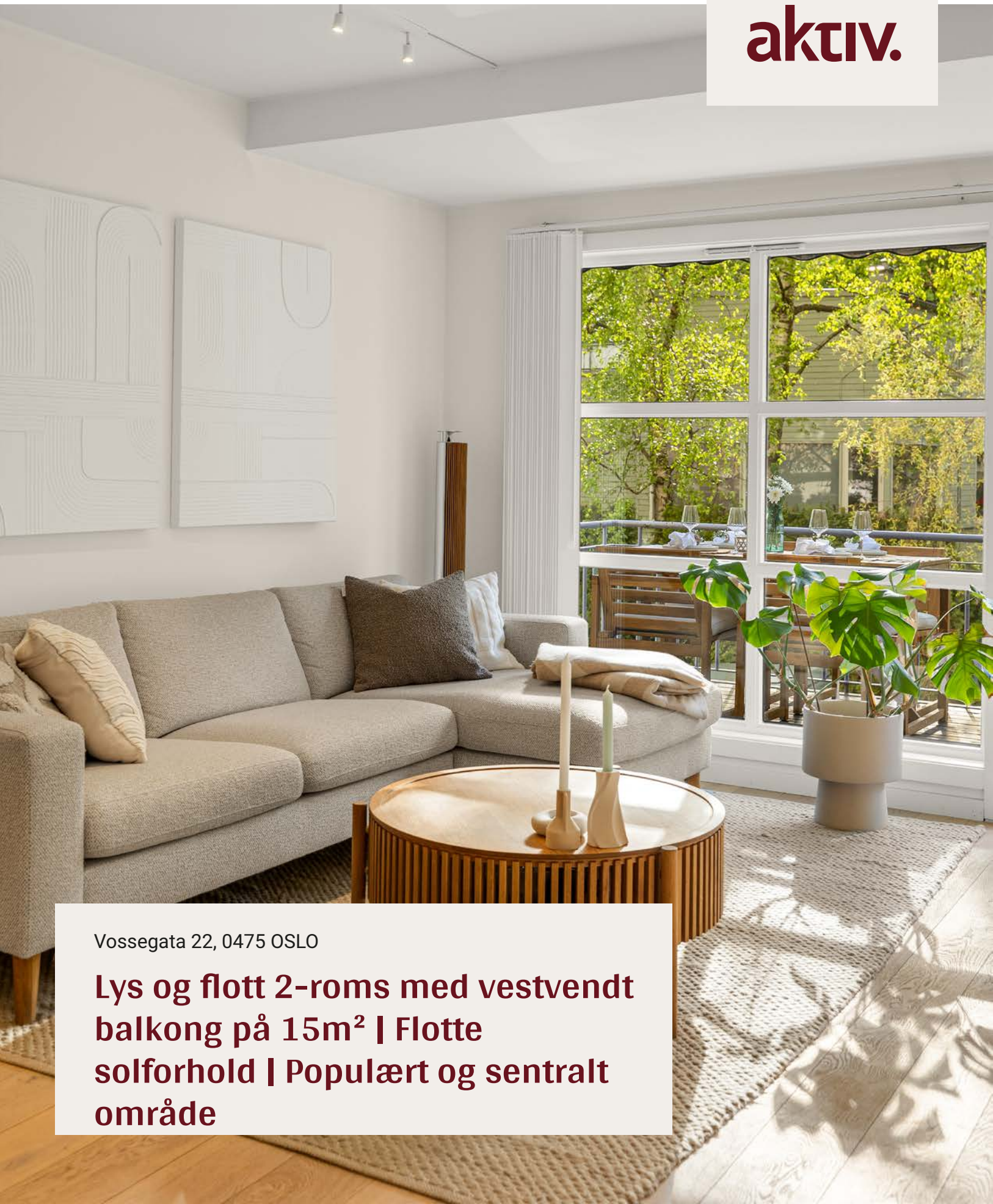


aktiv.



Vossegata 22, 0475 OSLO

Lys og flott 2-roms med vestvendt balkong på 15m² | Flotte solforhold | Populært og sentralt område



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 41 624,-
Omkostn.: Kr 154 910,-
Total ink omk.: Kr 6 296 534,-
Felleskostn.: Kr 4 803,-
Selger: Eirik Øynebråten Gjengedal
Thea Skaanes Thomassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 65/69 kvm
Tomtstr.: 1149.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 381
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1008260112

Lys og flott 2-roms med vestvendt balkong på 15m² | Flotte solforhold | Populært og sentralt

Velkommen til Vossegata 22 - Dette er en lekker selveierleilighet på populære Torshov. Her bor du sentralt i en av de flotteste bydelene i Oslo med flotte parkanlegg, fine tur- og rekreasjonsområder og gangavstand til alt. Leiligheten ligger i byggets høye 1.etasje og byr på innbydende entré, stor åpen stue-og kjøkkenløsning med utgang til en solrik, vestvendt balkong, soverom med stort garderobeskap og et pent flislagt bad. I tillegg disponerer leiligheten bod i etasjeplan og kjellerbod. Her bor du rolig og tilbaketrukket, men likevel sentralt.

Merk deg dette:

- Høy 1. etasje (2 meter til bakken nedenfor)
- Vendt inn mot frodig gårdsrom, skjermet fra trafikk og sjenerende innsyn
- Vestvendt balkong på 15 m²
- Nyere bad og innholdsrikt Kvik-kjøkken
- Panelovner med smartstyring
- 2 boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	71
Energiattest	77
Megleropplysninger	82
Husordensregler	86
Vedtekter	88
Nabolagsprofil	98
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 3 kvm Bod i 1. etasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,2m², samt en bod i 1.etg. med gulvareal på 2,6m².

Boder er merket med nr. 2 og 23.

Bod arealer utgjør til sammen 4m² BRA-E.

Balkongen er målt til 15 m² og er avrundet til 15 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva

rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1149.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt, festetid 99 år fra 01.07.1986. Festeavgift pr. kvartal er p.t kr. 73.216,61,-.

Beliggenhet

Torshov er et attraktivt og levende boligområde som kombinerer det beste av urbant byliv med grønne omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter. Leiligheten i Vossegata 22 har en sentral og ettertraktet beliggenhet, samtidig som den ligger rolig og tilbaketrukket til i et veletablert boligmiljø.

Torshov er kjent for sin særegne arkitektur og historiske sjarm, med de karakteristiske Torshovgårdene fra 1920-tallet som fortsatt setter sitt preg på området. Bebyggelsen er utformet med brede gater, luft mellom kvartalene og romslige gårdsrom – kvaliteter som gir området en åpen og behagelig atmosfære. Her finner man grønne lunger og flotte uteområder som fortsatt gjør Torshov til et av Oslos mest populære boområder.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til både Torshovparken, Torshovdalen, Myraløkka og idylliske turstier langs Akerselva. Her finnes også aktivitetsparker, lekeplasser, fotballbaner, volleyballbaner og flere treningssentre i nærområdet. For den treningsinteresserte ligger blant annet SATS Sagene, Bjølsen og Ringnes Park, samt MUDO Gym på Sandaker, innen kort avstand.

Nærmiljøet er kjent for sitt brede utvalg av populære caféer, restauranter og spesialforretninger. Blant lokale favoritter finner man Baker Hansen, Kaffebrønneriet, Restaurant Bente, Tyren, Grisen og Trikkestallen. I tillegg ligger Grünerløkka kun få minutter unna med trikk, med et stort utvalg av trendy spisesteder, barer og butikker.

Daglige innkjøp gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, som Rema 1000, Kiwi, Coop Extra og Coop Mega. Den velkjente slakteren Strøm-Larsen er også en lokal institusjon for kvalitetsbevisste matentusiaster. For en enklere hverdag finnes dessuten Deli de Luca, 7-Eleven, Backstube og Bake Me Up like i nærheten.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både trikk og buss i kort gangavstand, som gir enkel tilgang til resten av byen. Det er også kort vei til både Sandaker Senter og Storo Storsenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk med yttervegger i en pusset- og platekonstruksjon.

Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein.

Leilighetens etasjeskillere er av betong.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer. Entrédøren er i malt, finert utforming. Balkongdøren er i treramme med 2-lags glass.

Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen. Gulvet på balkongen er belagt med terrassebord på et støpt betongdekke, og rekkverket består av spiler og en håndløper i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

- Utvendig - Balkongdør

Avvik: TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 18mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i soverom.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Leilighet > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er originalt røropplegg som er benyttet på bad, det mangler tilstrekkelig tetting rundt vannrør og avløpsrør med bruk av våtroms mansjetter.

Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet i gulv.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Tilførsels rør av kobber er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Rør fra kjøkkenet har ofte 20-30% kortere levetid enn rør fra bad. Dette skyldes at fett og sterke oppvaskmidler over tid kan tære på materialet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er avvik: Det er observert fuktskade på parkett i hjørne av stue, Skaden må lokaliseres av en fagperson, da det kommer fra utside av fasade.

Det er observert stedvis knirk i parkett.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2018

Beskrivelse: Jobber for øyeblikket med å oppdrive dokumentasjon, har ikke dette pdd.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært fuktinntrenging via et beslag på ytterveggen sør-vest. Dette har resultert i at det er fuktskader på et par parkettbord i leiligheten. Dette er meldt som en forsikrings sak via sameiet, og vil følges opp videre via sameiets styre.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Som nevnt har det grunnet en lekkasje via et beslag på ytterveggen resultert i at det er fuktskader på et par parkettbord i hjørnet av leiligheten. Skade er meldt til forsikring via sameiet, og følges opp videre via sameiets styre.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Leilighet:

BRA-i 65 kvm: Bad, entré, soverom og stue/kjøkken

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod i 1. Etasje:

BRA-e 3 kvm: Bod

Kjellerbod:

BRA-e 1 kvm: Bod

Standard

ENTRÉ

Entréen oppleves som lys, innbydende og romslig, med gode oppbevaringsmuligheter i stort garderobeskap og skoskap. Gulvet er belagt med elegant énstavs eikeparkett som sammen med lyse vegg- og takflater gir et moderne og helhetlig uttrykk. Spottskinner i himlingen sørger for god belysning.

Leiligheten disponerer to praktiske boder – én i kjelleranlegget og én svært tilgjengelig bod vegg-i-vegg med leiligheten. Det er trappefri adkomst fra inngangspartiet til både leiligheten og den nærmeste boden, noe som bidrar til en enkel og komfortabel hverdag.

STUE

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Rommet har en svært god planløsning med flere møbleringsmuligheter, hvor sofagruppen naturlig finner sin plass ved vinduene og terrassedøren. Leiligheten vender mot vest, noe som gir herlige solforhold med ettermiddag- og kveldssol i både stue og på uteplassen gjennom sommerhalvåret.

Gulvet er belagt med elegant énstavs eikeparkett, og veggene ble malt i lyse, moderne fargetoner, noe som gir rommet et stilrent og tidsriktig preg. Fra stuen er det direkte utgang til den flotte verandaen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i de varme månedene.

Den romslige verandaen på hele 15 kvm byr på svært gode møbleringsmuligheter og god plass til både sittegruppe, grill og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Her kan man nyte gode solforhold fra ca. kl. 13:30 til 19:00 midtsommers. Uteplassen er godt tilrettelagt med både el-uttak, belysning og markise, som gjør den funksjonell og komfortabel gjennom store deler av året. Terrassebordene ble skiftet i 2020.

KJØKKEN

Kjøkkenet var nytt i 2013 med innredning levert av Kvik. Kjøkkenfrontene er hvite og slette, og benkeplaten er av kompositt. Ellers er det rikelig med plass til oppbevaring i skuffer og skap. Hvitevarer, som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys fra kvalitetsprodusenten Siemens, er integrerte og følger naturligvis med på kjøpet. Det samme gjelder for ventilatoren fra Røroshetta.

BAD

Badet ble pusset opp i 2018, med ny smøremembran og nye fliser i dusjsonen i 2020. Badet er innredet med dusjhjørne med regnfallsdusj, servant med skuffeinnredning, speil og vegghengt toalett. Ellers er det både plass og opplegg til vaskemaskin her inne. Du får varme i gulvet og downlights i himling.

SOVEROM

Soverommet er romslig og innbydende. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord, kommode og et praktisk hjemmekontor, samtidig som rommet oppleves luftig og harmonisk.

En særlig attraktiv detalj er den separate garderobeløsningen som i praksis fungerer som en walk-in-garderobe. Denne er elegant adskilt med en spesialtilpasset glassvegg som tilfører rommet et moderne og eksklusivt uttrykk. Garderobedelen har svært gode oppbevaringsmuligheter for klær og tilbehør, og er i tillegg utstyrt med et plassbygget speil som kompletterer løsningen.

Soverommet vender, i likhet med resten av leiligheten, rolig inn mot bakgården, noe som gir en skjermet og behagelig atmosfære.

Innvendige overflater

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater. Tak høyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel med kobberrør på kjøkken og skjulte kobberrør til installasjonene på bad. Rørstamme av eldre kobberrør. Stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten ved panelovner med styring via mobil fra 2022. Det er etablert gulvvarme på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal. Eier opplyser at det kan ta litt tid før varmtvann kommer til kraner.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Det er gjennomført rehabilitering av anlegget til automatsikring av Torpa EI-installasjon AS.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Montering av panelovner, arbeidet er utført i regi av forrige eier.

2018:

- Oppgradering av overflater med garnityr, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
- Badet er oppusset på overflater og med garnityr, sluk og røropplegg er fra byggeår.

2013:

- Montering av kjøkken, utført i regi av tidligere eier.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Det er langt ny membran på balkong mot hagen, 6.etg syd og bestilt ny membran på balkong mot hagen, 6.etg nord.
- Det har blitt foretatt felling/kutting av trær i hagen for å forbedre solforhold og minimere risiko for ulykker/skader i nabolaget.
- Vi har revidert avtale med Telia

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass.

Sameiet har 10 parkeringsplasser i kjeller og 6 parkeringsplasser i bakgården. Disse disponeres av den enkelte beboer i sameiet. Sameiet har en infrastruktur for elbillader, men beboere må selv bestille/montere ladeboks på egen regning.

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

Priser i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 50563081

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

INTERVJU MED SELGER

Strømforbruk?

Totalt levert pr. år: 14298 kWh

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Sameiet disponerer en garasje i samme blokk. Det er muligheter for å søke om garasjeplass for leie.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen januar 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Sentral lokasjon med en rolig bakgård, en god planløsning for stue/kjøkken og en stor balkong.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter kun fordi vi har fått et tilskudd til familien og trenger mer plass.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Store, luftige rom, og en stor balkong med mye sol om sommeren. Balkongen er også skjermet for innsyn om sommeren da bakgården er omgitt av trær.

Hva har dere likt best med området?

Vi liker veldig godt at leiligheten er såpass sentral, men samtidig ligger det i et rolig område - lite støy mot soverom/balkong.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Det er ingen større forhold vi er misfornøyd med. Dersom man har behov for fast parkeringsplass kan det være noe ventetid på leieplass i garasjen, men vi har selv opplevd gateparkering og kollektivtilbudet som svært godt.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? På våren og sommeren blir balkongen et ekstra oppholdsrom med gode solforhold store deler av dagen, samtidig som trærne i bakgården gir skjerming og en grønn, rolig atmosfære. Høsten oppleves også hyggelig med rolige omgivelser og fine farger i bakgården. Om vinteren oppleves leiligheten som lun. Området er generelt stille og behagelig året rundt, samtidig som man har alt man trenger i nærheten.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, praktisk og urban

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner med mobilstyring og gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 100 000

Omkostninger kjøper

6 100 000 (Prisantydning)

41 624 (Andel av fellesgjeld)

6 141 624 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

153 520 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

154 910 (Omkostninger totalt)

166 810 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 610 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 296 534 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 308 434 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 311 234 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme

endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,0017 = \text{eiendomsskatt per år}$.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 585 308 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 341 231 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://www.skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

72/2205

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 802,69,- pr. mnd.

Herav:

- TV/Bredbånd: 529,-

- Felleskostnader: 4 273,69,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, trappevask, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm, drift og vedlikehold på fellesarealer, forretningsførsel og TV/bredbånd.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 803

Andel Fellesgjeld

Kr 41 624

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207839566

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 1 093 255,00

Innfrielsesdato: 30.11.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 18 936

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vossegaten 22

Organisasjonsnummer

982957923

Om sameiet

Sameiet Vossegaten 22 ligger i Oslo kommune og består av 23 seksjoner, hvorav 22 er boliger og 1 er garasje. Selskapet har organisasjonsnummer 982957923 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets hjemmeside er www.vibbo.no/vossegaten-22.

Sameiet har 6 parkeringsplasser i bakgården. Trappevask besørges av et renholdsfirma én gang per uke.

Styrets arbeid:

- Styret hadde 11 møter i løpet av 2025, noen fysisk og en del digitalt. I tillegg har avklaringer og dialog skjedd løpende på Messenger.
- Det ble arrangert vårdugnad i mai.
- Fuktproblematikk:
 - Det har vært befaringer i flere leiligheter og det er fortsatt noen mindre åpne forsikringssaker.
 - o Det er langt ny membran på balkong mot hagen, 6.etg syd og bestilt ny membran på balkong mot hagen, 6.etg nord.
 - Det har blitt foretatt felling/kutting av trær i hagen for å forbedre solforhold og minimere risiko for ulykker/skader i nabolaget.
 - Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som viser antatt større vedlikehold frem mot 2075
 - Vi har revidert avtale med Telia

Vedlikeholdsplan:

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir oss en pekepinn på hva vi må påberegne av større vedlikehold de neste årene. Vi vil her orientere om planen og hvilke økonomiske konsekvenser den vil få. Vi vil også presentere forslag til hvordan vi håndterer finansiering av fremtidig vedlikehold. Dette er ikke en vedtaks-sak, men vi åpner for diskusjon og innspill til nåværende og fremtidige styre. Fullstendig dokument rundt vedlikeholdsplan publiseres på Vibbo.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken til orientering. Fremtidig styre tar årsmøtes innspill til etterretning. Vedlegg til årsberetningen: Vedlikeholdsplan.

Planlagte påkostninger i tidsrommet 1-10år:

- 1-3 år Skifte alle låser og nøkler 100.000,-
- 3-5 år Utskifting av alle vinduer og balkongdører. 2.500.000,-
- 5-10 år Fasadeprosjekt 450.000,-
- 5-10 år Tak prosjekt 100.000,-
- 0-10 år Heis 200.000 - 1.000.000,-

Under kommer de økonomiske alternativene:

Alternativ 1:

Nedbetal 600.000,- av eksisterende lån pålydende ca 1.100.000,- innen nytt lån i 2030. Dette vil medføre økning av fellesutgifter på 10% fra mai 2026. Da vil det nye lånet kreve en beskjeden 2% økning i felleskostnader i 2030.

Alternativ 2:

Ta opp nytt lån i 2030 pålydende ca 3.5 millioner. Medfører årlig økning av fellesutgifter på vel 250.000,- (gitt dagens renter), tilsvarende økning av fellesutgifter på 17%.

Alternativ 3:

Kapitalinnkalling – som betyr at alle betaler inn ihht eierbrøk.

Styret heller mot Alternativ 1 og vil tilstrebe at nytt lån har IN-ordning. Vi kan også vurdere en kombinasjon av kapitalinnhenting og lån.

Vedlikeholdsplanen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 162 640,-

Årsresultat for 2025: -72 279,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnader øker med 5 % fra 01.01.26.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Skifte alle låser og nøkler (Estimert kostnad 100.000,-)

Utskifting av alle vinduer og balkongdører (Estimert kostnad 2.500.000,-)

Fasadeprosjekt (Estimert kostnad 450.000,-)

Tak prosjekt (Estimert kostnad 100.000,-)

Heis (Estimert kostnad 200.000 - 1.000.000,-)

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.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til vedtektenes punkt 2.6 er dyrehold tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Husordensreglene presiserer at det ikke er tillatt å luften husdyr i hagen eller på plenene foran inngangen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Dugnad og felles vedlikehold

Sameierne er i fellesskap ansvarlige for vedlikehold av gårdens grøntanlegg.

Dette gjelder bl.a. klipping og stell av plen i hagen og foran inngangen.

Om vinteren gjelder ansvaret snømåking og sandstrøing på den delen av fortauet som tilhører Vossegt. 22.

Alle sameiere/leieboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidene som arrangeres til felles beste.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 381, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/381:

Heftelser i eiendomsrett:

11.10.1948 - Dokumentnr: 1948/411454-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse ang. skur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:381

21.10.1948 - Dokumentnr: 1948/411453-1/105 - Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:381

17.12.1955 - Dokumentnr: 1955/402626-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1988 - Dokumentnr: 1988/71849-26/105 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 120,000
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
1989/81357-1/105 21.11.1989 NYE VILKÅR

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.05.1990 som omhandler VOSSEGATA 22, BOLIGBLOKK.

Byggetegninger fra kommunen datert 29.04.1987 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig med tilhørende anlegg

Følger reguleringsplan S-2255 (Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune). I henhold til planen er området regulert til en blanding av bolig, kontor og forretning, hvor det ved nybygging skal innpasses flest mulig boliger.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til 'Indre by (utviklingsområder)'. Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan 17 for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,9% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger/overtagelse: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 2 490,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 800,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

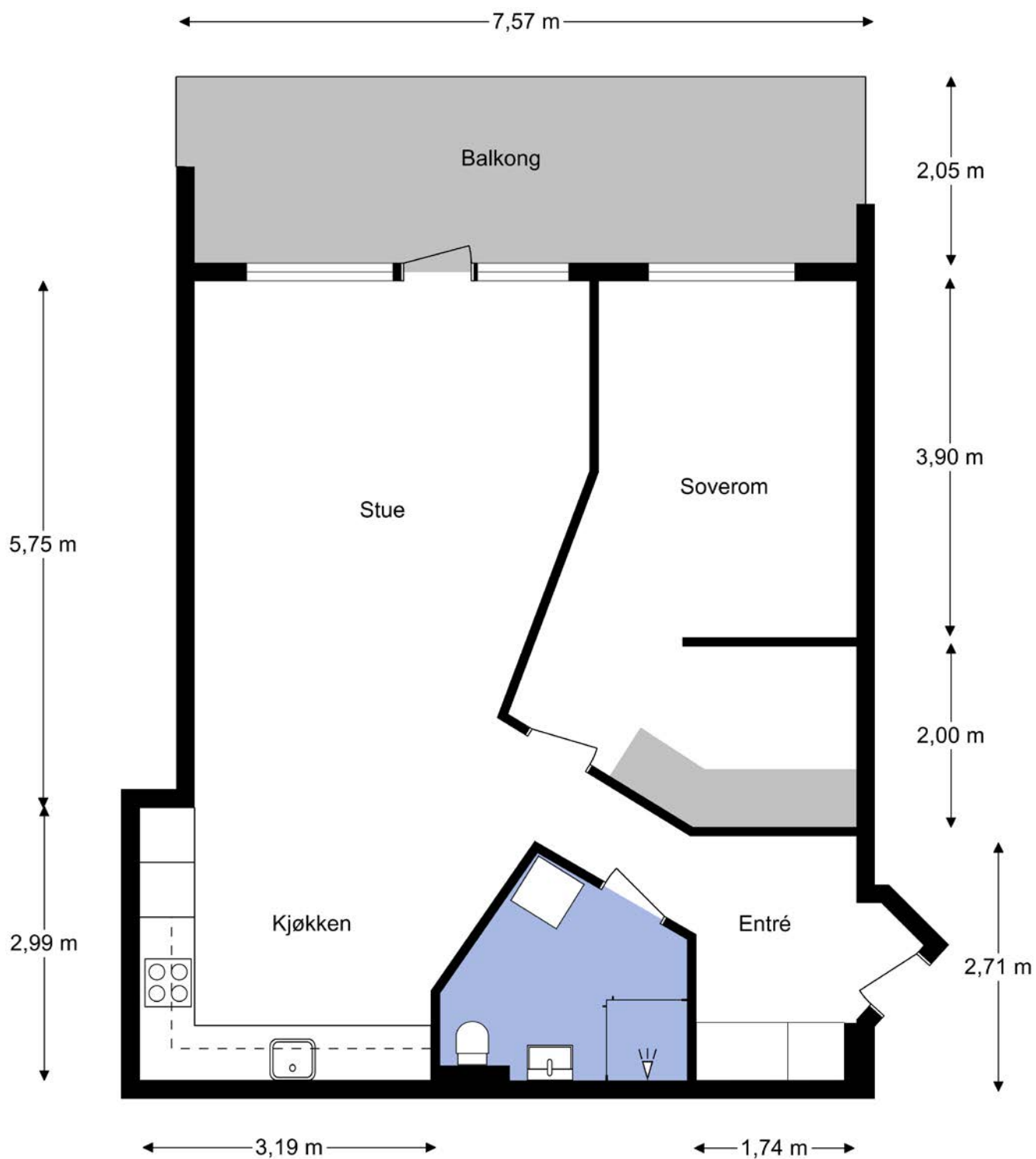
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

19.05.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















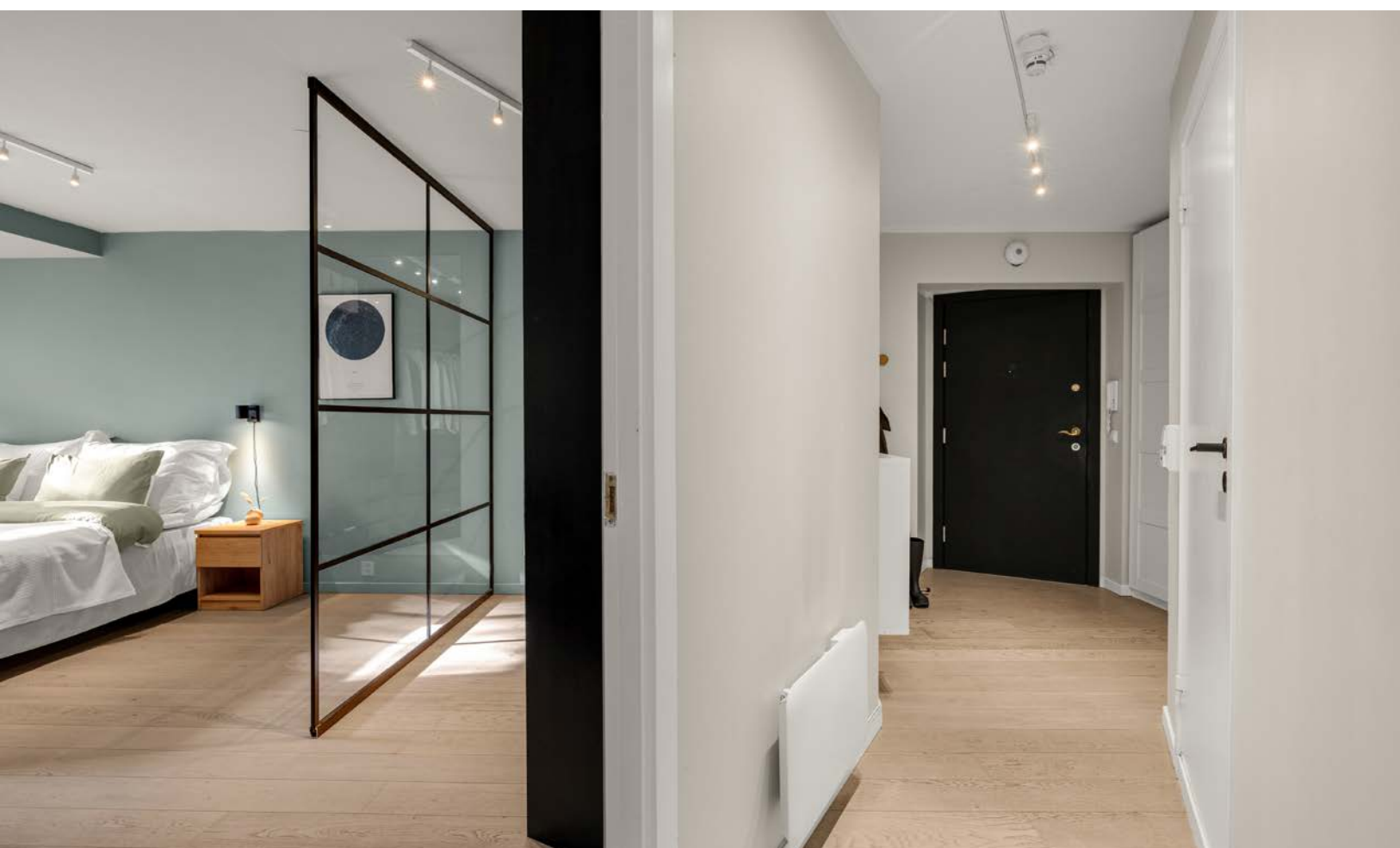


















Vedlegg

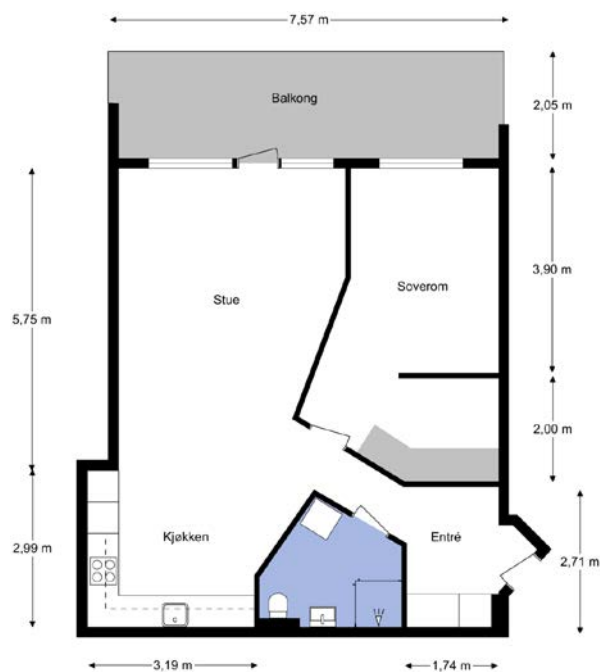
Tilstandsrapport

Vossegata 22, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 381, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 16.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26120

Eiendomsverdi ref nr: JF8300


Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

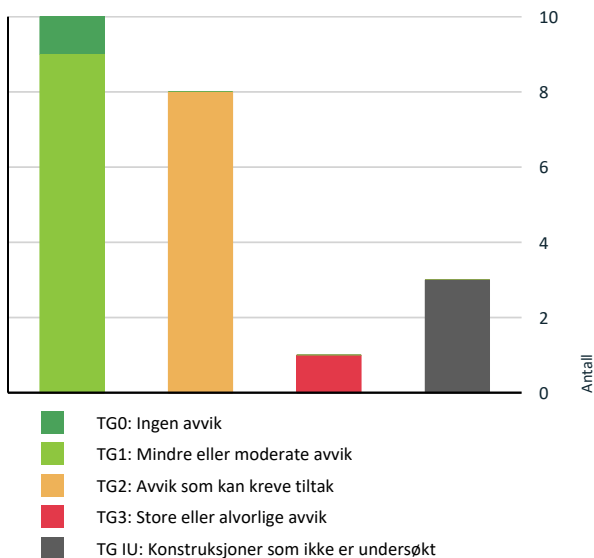
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

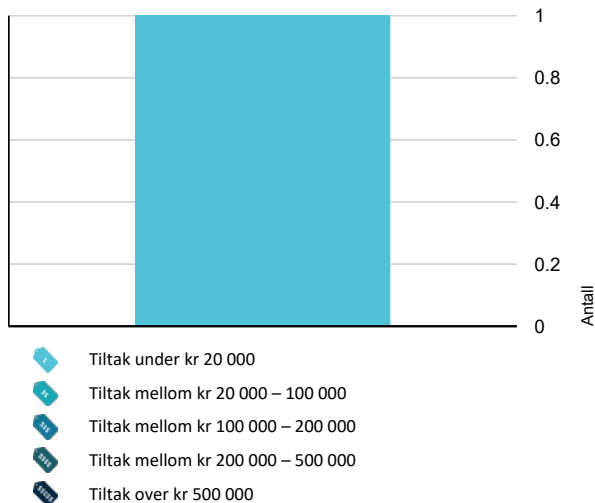
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Vossegata 22. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2013	Kjøkken	Montering av kjøkken, utført i regi av tidligere eier.
2022	Varme	Montering av panelovner, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
2018	Bad	Oppgradering av overflater med garnityr, arbeidet er utført i regi av forrige eier.
	El-arbeid	Rehabilitering av anlegget til automatsikring, arbeidet er utført av Torpa El-installasjon AS.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i pusset/ plate konstruksjon.
Leilighetens etasjeskiller i betong.
Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

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

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Det er skiftet ett glass i vindu på soverom.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.
Isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i malt finert utforming med B-30/ 40db klassifisering.

1 TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i treframme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.15m². Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler og håndløper i stål.

INNSENDIG

1 TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: 1-stavs parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,41m.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert fuktskade på parkett i hjørne av stue.
Skaden må lokaliseres av en fagperson,
da det kommer fra utside av fasade.

Det er observert stedvis knirk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadet parkett i stue skal skiftes i følge eier.
Eier har kontaktet styret for utbedring av fuktskade,
fra utvendige konstruksjoner.

For å fjerne/ minske knirk i gulv, må gulv demonteres.
Avstand mellom gulv/vegg må sjekkes.
Leggeanvisning for denne type gulv bør sjekkes.
Unnlatt demontering vil ikke fjerne knirk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskade i par

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue/ kjøkken og soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 18mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i soverom.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vedlikehold av eldre hengsler og vridere bør påberegnes, så unødig slitasje unngås.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2018 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner. Badet er oppusset på overflater og med garnityr, sluk og røropplegg er fra byggeår.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med malte plater og fliser.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Sluket er originalt fra byggeår.
Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er originalt røropplegg som er benyttet på bad, det mangler tilstrekkelig tetting rundt vannrør og avløpsrør med bruk av våtroms mansjetter.
Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tetting med mansjetter rundt rør, kan føre til fukt i konstruksjoner.
Tettesjikt i gulv og vegger mangler fagmessig utførelse, og dokumentert utførelse.
Med en slik utførelse kan man ikke gardere seg i mot fukt i konstruksjoner, selv med bruk av dusjkabinett.

Oppgradering av våtsoner anbefales.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av
ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,
men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke
kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på,
32 % relativ fuktighet i veggskille.
Verdier fremstår som normale ut i fra prosent og temperatur.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik
fremstår med glatte fronter.
Benkeplate i granitt med under limt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjølfryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller

Tilstandsrapport

røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:

Det er skjulte kobberrør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:

Vanntilførsel av eldre kobberrør.

Stoppekran:

Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken, kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførsels rør av kobber er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.

Tiltak:

Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Det anbefales å montere Waterguard/

vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken.

Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Rør fra kjøkkenet har ofte 20–30 % kortere levetid enn rør fra bad.

Dette skyldes at fett og sterke oppvaskmidler over tid kan tære på materialet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.

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

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner med styring via mobil.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.
Eier opplyser at det kan ta litt tid før varmtvann kommer til kraner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Det er visst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er gjennomført rehabilitering av anlegget til automatsikring av Torpa El-installasjon AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er dokumentert erklæring fra Torpa El-installasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarig. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-anlegget i leiligheten. Samsvarserklæring bør fremskaffes, for å kunne dokumentere utførelse av el-anlegget.

Samsvarserklæring for el-anlegg er en lovpålagt dokumentasjon som bekrefter at det elektriske arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter. Dokumentasjonen er en garanti for at el-anlegget er trygt.

Samsvarserklæring er påkrevd for alle elektriske anlegg, installert fra og med 1. januar 1999.

Tilstandsrapport



Kursoversikt i sikringskap

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk på balkonger er målt til 0,86m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

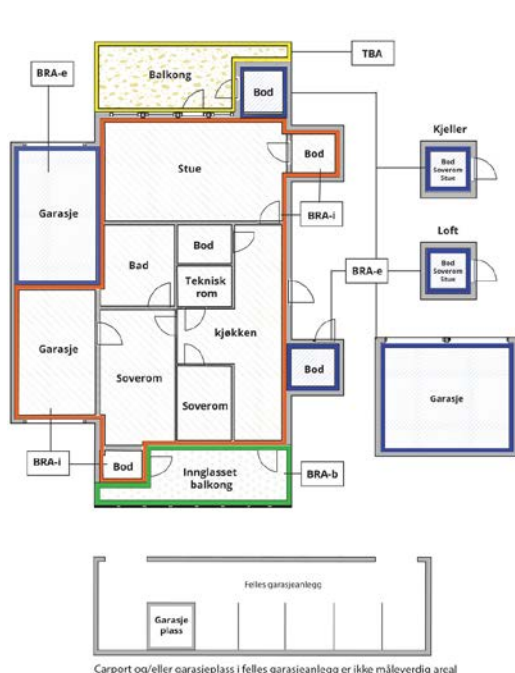
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	65			65	15
Bod i 1.etg.		3		3	
Kjellerbod		1		1	
SUM	65	4			15
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Bod i 1.etg.		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,2m², samt en bod i 1.etg. med gulvareal på 2,6m². Boder er merket med nr. 2 og 23. Bod arealer utgjør til sammen 4m² BRA-E.

Balkongen er målt til 15 m² og er avrundet til 15 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Eirik Øynebråten Gjengedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	381		2	1150 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Vossegata 22

Hjemmelshaver

Gjengedal, Eirik Øynebråten
Thomassen, Thea Skaanes

Boligselskap

Sameiet Vossegaten 22

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

982957923

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets .etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod i 1. etg.

Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerbrev	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtakter	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	14.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thea Skaanes Thomassen

Eirik Øynebråten Gjengedal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vossegata 22

0475 Oslo

0301-225/381/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Jobber for øyeblikket med å oppdrive dokumentasjon, har ikke dette pdd.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har tidligere vært fuktinntrenging via et beslag på ytterveggen sør-vest. Dette har resultert i at det er fuktskader på et par parkettbord i leiligheten. Dette er meldt som en forsikringssak via sameiet, og vil følges opp videre via sameiets styre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**



Som nevnt har det grunnet en lekkasje via et beslag på ytterveggen resultert i at det er fuktskader på et par parkettbord i hjørnet av leiligheten. Skade er meldt til forsikring via sameiet, og følges opp videre via sameiets styre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

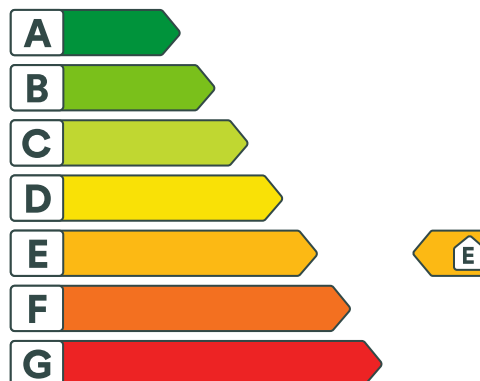
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Vossegata 22, 0475 OSLO	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292372
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81076669
Gårdsnummer 225	Bruksnummer 381
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 65,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
219,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 298 kWh



Vossegata 22, 0475 OSLO



Detaljering

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



Vossegata 22, 0475 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Reduserer innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008260112 . Vår ref.: 2917-1-02

Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vossegaten 22
Organisasjonsnr: 982957923
Seksjonseier: Gjengedal, Eirik Øynebråten
Medeier: Thomassen, Thea Skaanes
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Vossegata 22, 0475 OSLO
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 225
Bnr. 381

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 50563081.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Garasjer er ideelle andeler, tinglyses med gnr 225, bnr 381 seksjon 1. Idell 1/10. Dersom selger har garasje må megler huske å tinglyse denne. Selger må selv dokumentere ovenfor megler at den er hjemmelshaver av garasjeplass, da det er endel feil/mangler i tinglysingene. P.t (januar 2021) er det ingen kostnader knyttet opp til garasjen, hverken gebyr eller spesifiserte felleskostnader. Sameiet har i tillegg 6 parkeringsplasser i bakgården.

Festet tomt, festetid 99 år fra 01.07.86. Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakt. Festeavgift pr. kvartal p.t. 73 216,61,-.

Iht sameiets vedtekter er det forbud mot erverving av seksjoner av juridiske personer. Har vedtatt å renovere heis. Årsmøtet 2023 vedtok å avvente moderniseringen. Felleskostnader øker med 5 % fra 01.01.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207839566
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	1 093 255,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
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: 4 802,69,-

Herav:

TV/Bredbånd
Felleskostnader

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
529,00
4 273,69

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 668,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 152,-
Annen formue: 18 936,-
Gjeld: 153 362,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207839566
Restsaldo:	41 624,01
Kapitalkostnader:	301,47
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 41 624,01,-, 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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

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 framgår 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:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bernt Kåre Epland Johannessen, e-post: tormar@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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.

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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VOSSEGATA 22

Husordensreglene skal bidra til å skape et trivelig bomiljø for alle beboerne. Hver enkelt beboer plikter derfor å ta hensyn til andre og lojalt følge gjeldende regler. Leilighetene, garasjeanlegget, biloppstillingsplassene i bakgården og hagen må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for sameierne. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men er også ment å skulle sikre ro, orden og hyggelige boforhold for alle som bor i gården.

Bruk av fellesarealer:

Barnevogner, ski, sykler eller annet må ikke plasseres i trapperom eller ganger (jfr. Brannvern).

Det er ikke tillatt å luften husdyr i hagen eller på plenene foran inngangen. Mat må ikke legges ut til fuglene da det kan trekke til seg rotter, mus og lignende til eiendommen. Plener og beplantninger må vernes om.

Balkonger, vinduer og trapperom må ikke brukes tilristing av tøy og tepper, bruk teppebankestativ i bakgården. Banking av tepper skal ikke foregå på søn- og helligdager.

Inngangsdører, dører til kjeller og porter til garasjeanlegget skal alltid være låst. Lyset må slukkes når man forlater kjelleren eller garasjeanlegget. Uvedkommende må ikke slippes inn i bygget.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ. Motorsykler må ha egen parkeringsplass dersom de skal kunne parkere i kjelleren, hvis ikke skal de stå parkert i gata.

Ro i leilighetene:

Støy som forstyrrer naboene må ikke forekomme i leilighetene på søn- og helligdager og heller ikke mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager. Dersom støy ikke kan unngås, for eksempel ved vedlikehold, festlige anledninger eller lignende, skal naboene varsles på forhånd.

Søppel og renhold:

Vanlig søppel må pakkes godt inn før det kastes i containeren. Søppel skal ikke settes ved siden av containeren da dette ikke blir fjernet av renholdsverket. Søppel som ikke får plass i containeren, må den enkelte sameier/leieboer selv sørge for å fjerne på annen måte.

Trappevask besørges av renholdsfirma 1 gang pr. uke.

Avgift for bruk av strøm til motor-/kupévarmer:

Ved bruk av strøm til motor-/kupévarmer belastes sameiets felles strømmåler. Enhver som benytter strømuttakene til nevnte formål skal derfor betale en avgift tilsameiet. Avgiften er satt til kr. 500,- pr. sesong, og skal betales innen utgangen av februar måned hvert år. Eventuell endring av avgiften vil bli meddelt i eget skriv. Avgiften betales til:

Sameiet Vossegt. 22 v/Norsk Regnskap og Inkasso A/S
Arbinsgt. 13
0253 Oslo
Konto nr. 6062.05.08791

Vedlikehold:

Sameierne er i fellesskap ansvarlige for vedlikehold av gårdens grøntanlegg. Dette gjelder bl.a. klipping og stell av plen i hagen og foran inngangen.

Om vinteren gjelder ansvaret snømåking og sandstrøing på den delen av fortauet som tilhører Vossegt. 22.

Alle sameiere/leieboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidene som arrangeres til felles beste.

Skilt på ringetablå og postkasser:

Alle navneskilt på ringetablå og postkasser skal ha samme preg. Den enkelte sameier er ansvarlig for bestilling og montering av skiltene.

Skilt til ringeklokketablå og postkasse kan bestilles hos:

- Firma I.C.S., tlf. nr. 67 58 99 10
- Fargerike Torshov (v/posthuset)

Grilling:

Grilling med kull er ikke tillatt på balkongene.

Klager:

Eventuelle uoverensstemmelser om fortolking av husordensreglene mellom naboer bør søkes løst ved samarbeid naboene imellom. Dersom dette ikke fører fram, kan saken skriftlig bringes inn for styret. Alle Henvendelser må dateres og underskrives av avsender.

Plikter:

Alle sameiere plikter å følge husordensreglene.

Revidert juni 2006
Styret / Vossegt. 22

VEDTEKTER FOR SAMEIET VOSSEGATEN 22

Vedtatt i årsmøte
Den 20.05.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET VOSSEGATEN 22 og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 381 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1988

Sameiet består av 22 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Sameiet Vossegaten 22 har forbud mot erverving av seksjoner av juridiske personer.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Nabolagsprofil

Vossegata 22 - Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

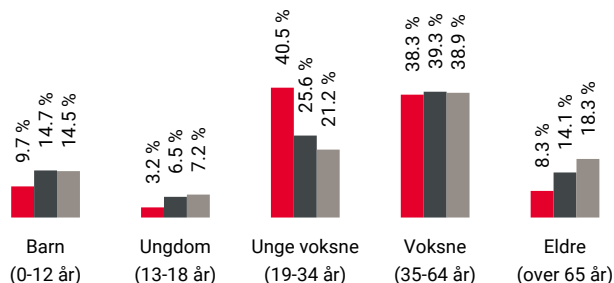
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.4 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Vossegata PostNord	2 min 0.2 km
Bunnpris President Søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



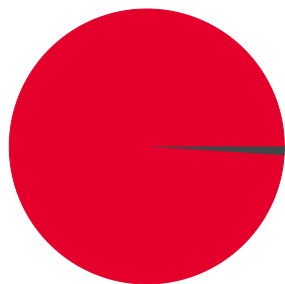
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Lilleborgbanen	5 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.4 km	
	Torshovdalen	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
	Myrens Sportssenter	9 min	🚶
	SATS Carl Berner	9 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

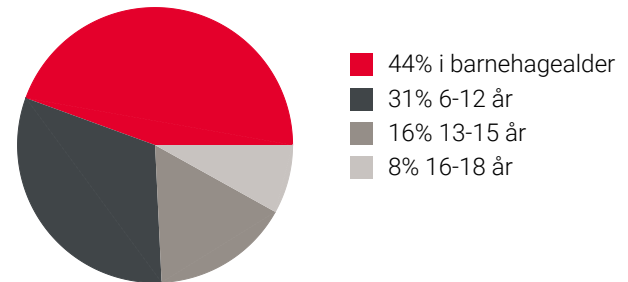
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Carl Berner passasjen	11 min	🚶
	Apotek 1 Torshov	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



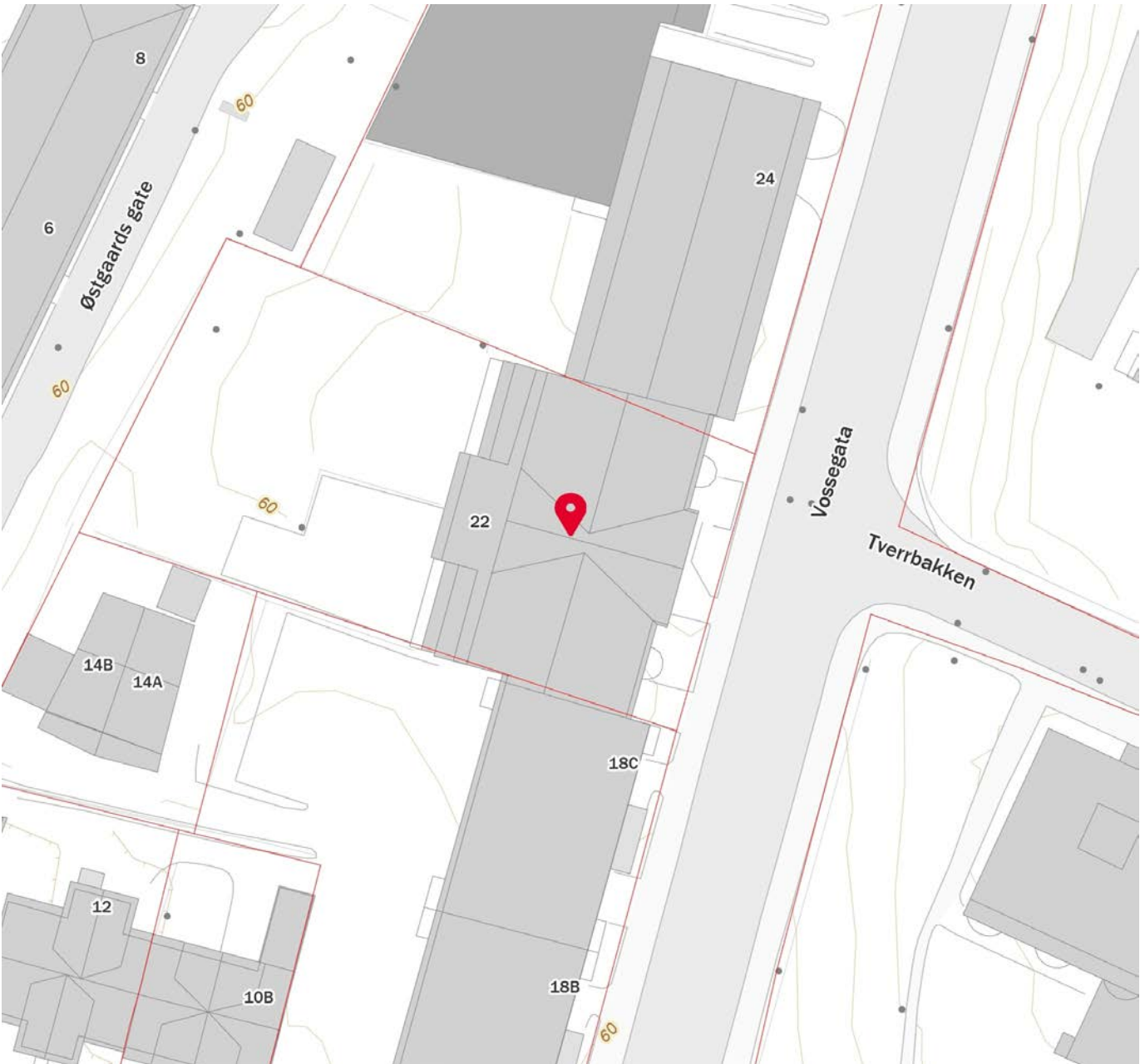
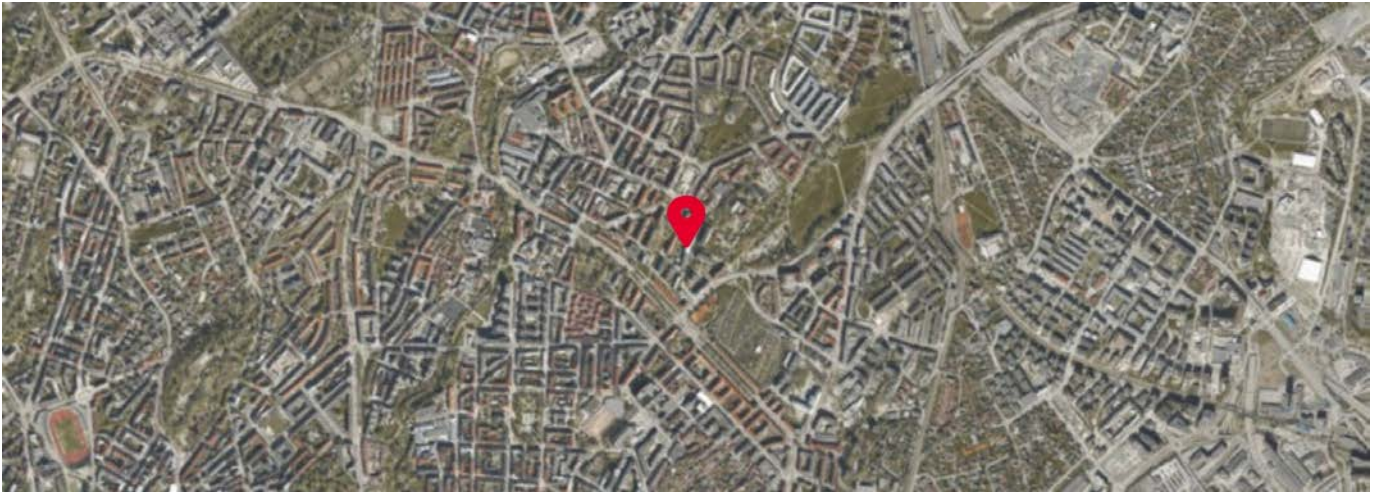
0%

63%

■ Lønnebakken/Torshovtoppen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2917
SAMEIET VOSSEGATEN 22

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOSSEGATEN 22

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 17:30, Trikkestallen, Torshov.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Sameiet dekker en mat og en trikke til alle som møter. Styret vil være til stede fra 17:00, og vi oppfordrer alle til å komme litt før 17:30 for å bestille og ev. slå av en prat.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VOSSEGATEN 22

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

Tor Martin Antonsen 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2917 Sameiet Vossegaten 22 Årsregnskap.pdf
 2. 2917 Vossegaten 22 Sameiet.pdf
 3. ÅRSRAPPORT-VOSSEGATEN-22-FOR-2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for kommende periode foreslås satt til kr 41800. Det er endring på 3,35%.
Konsumprisindeksen gikk opp 3,57% i perioden januar 2025 til januar 2026.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret for kommende periode foreslås satt til kr 41800

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir oss en pekepinn på hva vi må påberegne av større vedlikehold de neste årene. Vi vil her orientere om planen og hvilke økonomiske konsekvenser den vil få. Vi vil også presentere forslag til hvordan vi håndterer finansiering av fremtidig vedlikehold.

Dette er ikke en vedtaks-sak, men vi åpner for diskusjon og innspill til nåværende og fremtidige styre.

Fullstendig dokument rundt vedlikeholdsplan publiseres på Vibbo.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering. Fremtidig styre tar årsmøtes innspill til etterretning

Vedlegg

4. Vedlikeholdsplan Vossegata 22.pdf

SAMEIET VOSSEGATEN 22
ORG.NR. 982957923, KLIENTNR. 2917

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 371 884	1 312 692	1 313 000	1 503 000
Andre inntekter	3	30 958	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 402 842	1 312 692	1 313 000	1 503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 570	-5 570	-5 000	-5 700
Styrehonorar	5	-39 500	-39 500	-40 000	-40 400
Revisjonshonorar	6	-7 798	-8 190	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 565	-79 745	-84 000	-87 200
Konsulenthonorar		-4 655	-1 091	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-247 570	-187 328	-121 000	-125 000
Forsikringer		-156 192	-147 238	-178 000	-175 000
Festeavgift		-292 866	-292 866	-293 000	-293 000
Kommunale avgifter	8	-261 521	-240 293	-274 750	-266 560
Energi/fyring	9	-114 455	-108 212	-135 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 517	-149 844	-156 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-40 647	-33 576	-35 000	-36 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 409 856	-1 293 453	-1 337 750	-1 287 360
DRIFTSRESULTAT		-7 014	19 239	-24 750	215 640
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 535	17 945	0	24 000
Finanskostnader	12	-82 800	-86 449	-85 000	-77 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 265	-68 504	-85 000	-53 000
ARSRESULTAT		-72 279	-49 265	-109 750	162 640
Overføringer:					
Udekket tap:		-72 279	-49 265		

SAMEIET VOSSEGATEN 22
ORG.NR. 982957923, KLIENTNR. 2917

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	105
Forskuddsbetalte kostnader		154 752	76 870
Driftskonto OBOS-banken		380 324	545 366
SUM OMLØPSMIDLER		535 215	622 341
SUM EIENDELER		535 215	622 341
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-600 190	-527 911
SUM EGENKAPITAL		-600 190	-527 911
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 099 450	1 115 356
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 099 450	1 115 356
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 848	10 120
Leverandørgjeld		7 689	24 310
Påløpte renter		419	466
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 956	34 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 215	622 341
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
 Styret i Sameiet Vossegaten 22

Tor Martin Antonsen/s/ Ola Thune/s/ Bernt Kåre Epland Johannessen/s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 243 028
Garasje	12 000
TV/Bredbånd	113 256
Parkering	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 371 884

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige	30 958
SUM ANDRE INNETEKTER	30 958

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 570
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 570

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 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-39 500
SUM STYREHONORAR	-39 500
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 982

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 798
SUM REVISJONSHONORAR	-7 798

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-107 500
Drift/vedlikehold elektro	-7 638
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 776
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-247 570

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-183 792
Feie- og tilsynsgebyr	-5 346
Renovasjonsgebyr	-72 382
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-261 521

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-114 455
SUM ENERGI / FYRING	-114 455

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-1 828
Renhold ved firmaer	-27 961
Andre driftskostnader	-438
Trykksaker	-41
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 982
Andre kontorkostnader	-575
Porto	-25
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 614
Øreavrunding	16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 647

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	16 033
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 502
SUM FINANSINNTEKTER	17 535

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-82 778
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-82 800

NOTE 13**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 låneopptaket 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 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-1 200 000

Nedbetalt tidligere

84 644

Nedbetalt i år

15 906

-1 099 450**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-1 099 450**

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VOSSEGATEN 22

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VOSSEGATEN 22.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-18 12:54:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 35MIX-05FQ2-BZN6J-DJLUN-CKK4E-IT4SH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 21

29/1/2026

Sameiet.pdf

ÅRSRAPPORT VOSSEGATEN 22 FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret leder: Tor Martin Antonsen, styremedlem: Ola Thune, styremedlem: Bernt Johannessen, varamedlem: Ole Marius Bakke

Kontakt

Styret kan kontaktes på e-post: vossegaten-22@styrerommet.no. Se Sameiet Vossegaten 22s hjemmeside på www.vibbo.no/vossegaten-22 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Vossegaten 22

Sameiet består av 23 seksjoner der 22 er boliger og 1 er garasje. Sameiet Vossegaten 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982957923, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 225 381 Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Vossegaten 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Styret hadde 11 møter i løpet av 2025, noen fysisk og en del digitalt. I tillegg har avklaringer og dialog skjedd løpende på Messenger.
- Det ble arrangert vårdugnad i mai.
- Fuktproblematikk:
 - Det har vært befaringer i flere leiligheter og det er fortsatt noen mindre åpne forsikringssaker.
 - Det er langt ny membran på balkong mot hagen, 6.etg syd og bestilt ny membran på balkong mot hagen, 6.etg nord.
- Det har blitt foretatt felling/kutting av trær i hagen for å forbedre solforhold og minimere risiko for ulykker/skader i nabolaget.
- Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som viser antatt større vedlikehold frem mot 2075
- Vi har revidert avtale med Telia

Vedlikeholdsplan

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for Sameiet Vossegaten 22.

Planen omfatter hovedsakelig større tiltak i både nær og fjern fremtid.

Dette er gjort for å kunne legge en økonomisk plan for sameie som gjør at vi kan forutse og planlegge fremtidige utgifter.

Vedlegg 4

14 av 21



Vedlikeholdsplan

Bygge teknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Sameiet Vossegaten 22
Kundennummer:	092917
Prosjektnummer:	250622
Kundens representant:	Tor Martin Antonsen
Uførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Per Morten Sævelde
Dokumentdato:	06.11.2025 Vedlikeholdsplan Vossegata 22.pdf
Dokument ID:	229063



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene





Flere større prosjekter i sikte

Rapporten avdekker ingen store umiddelbare prosjekter.

I tidsrommet 1-10 år er det flere større prosjekter, derav hovedsaklig:

Tidsrom	Prosjekt	Estimert kostnad*
1-3 år	Skifte alle låser og nøkler **	100.000,-
3-5 år	Utskifting av alle vinduer og balkongdører.	2.500.000,-
5-10 år	Fasadeprosjekt	450.000,-
5-10 år	Tak prosjekt	100.000,-
0-10 år	Heis	200.000 - 1.000.000,-

Vedlegg 4

16 av 21

Vedlikeholdsplan Vossegata 22.pdf

*) Estimert kostnad i 2026 med påfølgende økning på 3% per år.

**) Dette er ikke berørt i vedlikeholdsplanen, men noe styret vurderer at vi bør gjøre



Prosjekter

Vindu og balkongdører	Vinduer og balkongdører er fra bygningsår, og er over normal brukstid. Vinduer og dører fremstår med dels stor slitasje i overflater, samt råte i enkelte deler av balkongdører. Det er også redusert funksjon på befarte vinduer. Det anbefales å gjennomføre en helhetlig utskiftning av vinduer og balkongdører, og vannbrettbeslag i denne vedlikeholdsperioden. Helst i løpet av kommende 2 -3 år.
Lås og nøkler	Dagens systemnøkler er ikke lenger "beskyttet" og er ikke lenger regnet som tilstrekkelig sikring. Vi vurderer enten kun bytte av sylinder/nøkler til dagens sikkerhetsnivå, evt mer moderne løsninger med nøkkelfri tilgang.
Fasade	Skifte ut råteskadet belistning på fasadeplater. Finne årsaksforhold, og utbedre riss og sprekker i tegl/pussfasader. Utføres samtidig med fasadevask.
Tak	Platetekking i Vossegata har dels store avskalinger i overflater, og har generelt behov av vedlikeholds oppfølging. Vår anbefaling vil her være å rengjøre takoverflater (evt overflatebehandle) slik at brukstiden kan forlenges. Det bør samtidig gjøres en ny vurdering av takene der restverdi på takene vurderes mot en helhetlig ny tekking.
Heis	Heisen er over normal brukstid på ca 30 år, så det bør planlegges for en rehabilitering i neste vedlikeholdsperiode.

Vedlegg 4

17 av 21

Vedlikeholdsplan Vossegata 22.pdf



Økonomiske alternativer

Alternativ 1: Nedbetal 600.000,- av eksisterende lån pålydende ca 1.100.000,- innen nytt lån i 2030. Dette vil medføre økning av fellesutgifter på 10% fra mai 2026. Da vil det nye lånet kreve en beskjeden 2% økning i felleskostnader i 2030.

Alternativ 2: Ta opp nytt lån i 2030 pålydende ca 3.5 millioner. Medfører årlig økning av fellesutgifter på vel 250.000,- (gitt dagens renter), tilsvarende økning av fellesutgifter på 17%.

Alternativ 3: Kapitalinnkalling – som betyr at alle betaler inn ihht eierbrøk.

Styret heller mot Alternativ 1 og vil tilstrebe at nytt lån har IN-ordning. Vi kan også vurdere en kombinasjon av kapitalinnhenting og lån.



Alternativ 1

Nåværende lån	1 100 000
Nåværende kostnad eksisterende lån (per år)	100 000
Ekstra innbetaling eksisterende lån (per år)	150 000
Reduksjon av eksisterende lån innen 2030	600 000
Rest eksisterende lån 2030	500 000
Medfører økning av fellesutgifter i 2026	10%
Nytt lån 2030 (Nøkler/Vinduer + tilbakebetaling rest lån)	4 000 000
Kostnad nytt lån (fra 2030)	287 000
Forventet ekstra økning felleskostnader 2030 pga nytt lån	2%
Reduksjon felleskostnader full nedbetaling IN-ordning	-19%

Vedlegg 4

19 av 21

Vedlikeholdsplan Vossegata 22.pdf

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26

Selskapsnummer: 2917 Selskapsnavn: SAMEIET VOSSEGATEN 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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
Labergget 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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VOSSEGATEN 22

Organisasjonsnummer: 982957923

Møtet ble avholdt 13. april kl. 17:30, Trikkestallen, Torshov.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Tor Martin Antonsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling 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.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Stephanie Amundsen og Ola Thune er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for kommende periode foreslås satt til kr 41800. Det er endring på 3,35%.
Konsumprisindeksen gikk opp 3,57% i perioden januar 2025 til januar 2026.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret for kommende periode foreslås satt til kr 41800

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bernt Kåre Epland Johannessen

Følgende stilte til valg:

Bernt Kåre Epland Johannessen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tor Martin Antonsen

Jakob Eckermann Eikeland

Følgende stilte til valg:

Tor Martin Antonsen

Jakob Eckermann Eikeland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ola Thune

Følgende stilte til valg:

Ola Thune

8. Vedlikeholdsplan

Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som gir oss en pekepinn på hva vi må påberegne av større vedlikehold de neste årene. Vi vil her orientere om planen og hvilke økonomiske konsekvenser den vil få. Vi vil også presentere forslag til hvordan vi håndterer finansiering av fremtidig vedlikehold.

Dette er ikke en vedtaks-sak, men vi åpner for diskusjon og innspill til nåværende og fremtidige styrer.

Fullstendig dokument rundt vedlikeholdsplan publiseres på Vibbo.

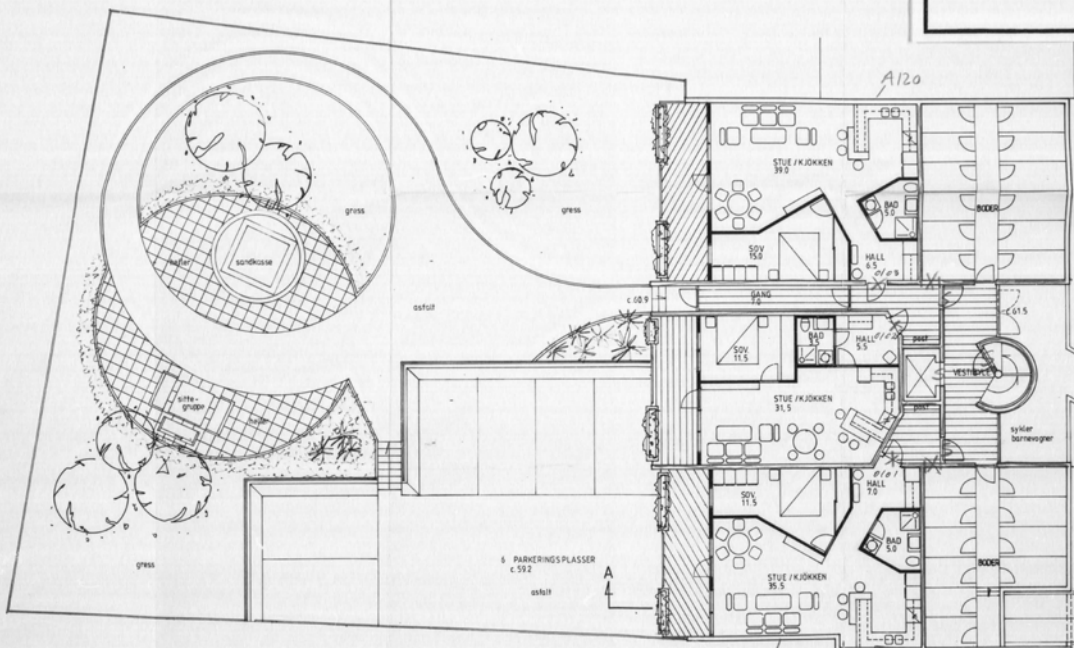
Forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken til orientering. Fremtidig styre tar årsmøtes innspill til etterretning

✓ Vedtatt.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X



MOTTATT
27. JUL 1987

23

B TRAPPEROM, UTOHHUSPLAN		DATE
A DIV.		20.11.86
PROJEKT		ARK.
VOSSEGATA 22		3 : 100
PLAN 1.ETS./UTOHHUSPLAN		TEK. NR.
ANSVART ARK. HANS CHR. HØEGH AS		03
T. 00-080 0800 1 - TEL. 48-4880		



A'2 A'3 A'4 A'5 A'5 A'4 A'3 A'2



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 *115060 66 20 20

JOD/tfn

Oslo, den 4.mai 1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.225, bnr.381, Vossegata 22.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

A/S Nordby Eiendom, P.b. 6335 - Etterstad, 0604 OSLO 6.

Byggemelder

Ark. Hans Chr. Høegh A/S, Frydenlundsgt. 19, 0169 OSLO 1.

Ansvarshavende

Siv.ing. Erik Bjerke, Underhaugsvn. 9 B, 0354 OSLO 3.

Journalnr.

86/639

Avsluttende synsforretning

26.4.90

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

DAGBOKFØRT

20.OKT.88 071849

FESTEKONTRAKT

Riktig kopi bekreftes


STEINBJØRN
Statsautorisert eiendomsmegler**BYSKRIVEREN I OSLO**

Mellom undertegnede **GRETHE HUSER** som bortfester og **A/S NORDBY EIENDOM** som fester, er det inngått følgende festeavtale:

01. Eiendommen

Grethe Huser bortfester med dette til A/S Nordby Eiendom sin eiendom gnr 225 bnr 381, Vossegata 22, Oslo kommune.

02. Eiendommens utnyttelse

På eiendommen er det oppført et boligbygg bestående av selveierleiligheter for salg.

03. Festetiden

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1. juli 1986.

04. Festeavgiften

Som årlig festeavgift betaler festeren kr 120.000.- kroneretthundreogtyvetusen 00/100 pr. år, regnet fra den 1.1.1988.

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert kvartal med 1/4 del av årsavgiften.

Festeavgiften kan av begge parter kreves regulert hvert 5. år, første gang med virkning fra 1.1.1992. Festeavgiften skal reguleres proposjonalt med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for regulering er indeksen pr. 15.6.1986. Ved første regulering legges til grunn endring av indeksen fra 15.6.1986 til 15.6.1991.

Ved senere reguleringer legges til grunn endringen i nevnte indeks for den sist forløpne 5-årsperiode. Andre regulering finner således sted 1.1.1997 på grunnlag av endret indeks fra 15.6.1991 til 15.6.1996.

Regulering av festeavgiften i henhold til lovenstående skal imidlertid begrenses slik at det ikke tas hensyn til prisstigning ut over 10% for et enkelt år. Året regnes fra 15.6. til 15.6.

05. Fremfeste og disposisjonsrett

Festeren har full disposisjonsrett over eiendommen som fester og kan i denne forbindelse fremfeste eiendommen til hvem han måtte ønske. Den bebyggelse som er oppført på eiendommen kan selges eller seksjoneres, og fremfeste kan også skje i denne forbindelse helt eller delvis.

../2

Side 2.

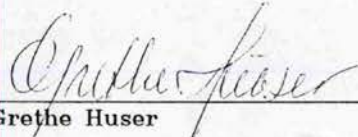
Ved seksjonering av eiendommen forplikter festeren seg til å innta nødvendige bestemmelser i kontrakten med seksjonseierne slik at seksjonseierne plikter å ha et felles organ (f.eks. sameie med egen forretningsfører) slik at de samlet betaler avgiften til bortfester.

06. Tinglysing av kontrakten

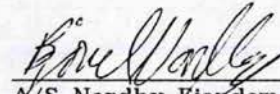
Denne festekontrakt skal tinglyses på eiendommen. Kontrakten skal ha prioritet foran øvrige heftelser på eiendommen.

Ved inngåelse av nærværende festekontrakt, skal tidligere tinglyst kontrakt mellom Grethe Huser og Bodd Eiendom A/S slettes.

Oslo, den 15.5.1986



Grethe Huser



A/S Nordby Eiendom
Bjørn A. Nordby

090901.1



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Vossegata 22
0475 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena HoltheTelefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre