PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

KLAUS TORGÅRDS VEI 16B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Megleropplysninger

Innkalling og protokoll

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Servitutter

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

3-roms selveier (endeleilighet) i moderne bygg med heis

Klaus Torgårds vei 16 B, 0372 OSLO

OSLO kommune

gnr. 49, bnr. 39, snr. 13

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1740 **Eiendomsverdi ref nr:** CO6229

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Gjennomgående og romslig 3-roms selveier (endeleilighet) i moderne bygg med heis, garasjeplass, to romslige bad/wc, to balkonger (sørvest- og nordøstvendt) samt gasspeis.
Leiligheten har meget gode lys- og solforhold.
Boligen har et bad fra 2025, kjøkken fra 2021 og garderobeløsninger fra samme år.
Boligen holder generelt god standard, med parkett i alle rom, og med våtrom som har fliser.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Gulvene ble slipt og lakkert i 2021, og samtlige vegger og himlinger ble malt samme år.
Boligen disponerer garasjeplass med heisadkomst fra inngang, samt bod i felles bodkjeller.
Leiligheten har gjennomgående god standard og fremstår med lite slitasje.

3-roms selveier (endeleilighet) i moderne bygg med heis - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med papp/membran.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggene er oppført i betong og forblendet med spekkmurt teglstein.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedinngangsdøren er en malt brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35). Fra stue og soverom er det utgang til balkonger via malte balkongdører med 2-lags isolerglass.
Fra hovedsoverommet er det utgang til nordøstvendt balkong i betong.
Fra stue/spisestue er det utgang til sørvestvendt balkong i betong.
Fra kjøkken er det balkongdør til fransk balkong.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har trestavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har flislagte gulv. Veggene har slette, malte flater i alle rom, med unntak av bad som har fliser. Himlingene består av malte betongelementer, med nedsenket himling på hovedbad.
Etasjeskiller er utført i betong.
Boligen har gasspeis i stuen.
Trapper og repos er utført i betong, med flislagt gulv i entré og linoleumsbelegg i korridorer.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2021 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. Gulvene er slipt parkett, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med downlights som lyskilde.
Benkeplaten er i hardpresset laminat med dobbel underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger med glassplate over kokesonen.
Det er installert kjøkkenventilator fra Villavent med avtrekk til sentralt ventilasjonssystem.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system til hovedbad. Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Til kjøkken er det kobberrør med plastkappe.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er ført til soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via veggventiler.
Varmtvann leveres fra bereder plassert i kjøkkenbenk/hjørneskap, med kapasitet på 120 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringene er på 40 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveier (endeleilighet) i moderne bygg med heis

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

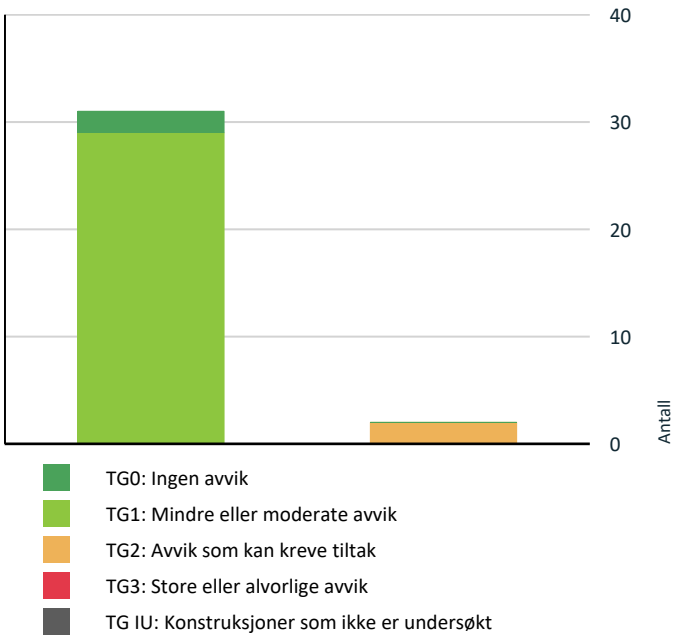
Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse er utstedt: 30.09.2005

Deler av kjøkken vegg mot stue er tatt bort for å lage en mer luftig åpening, dette er ikke brudd på branceller eller bærende konstruksjon.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveier (endeleilighet) i moderne bygg med heis

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIER (ENDELEILIGHET) I



Byggeår
2005

Standard
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med adkomst via heis og trapperom. Leiligheten er gjennomgående og har balkonger på begge sider av bygget.
Planløsningen består av entré/gang, gjestebad, to soverom, hvor hovedsoverommet har utgang til balkong, samt bad/vaskerom. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue. Stuen er utstyrt med gasspeis og har utgang til vestvendt balkong.
Leiligheten fremstår med gjennomgående god standard og normal bruksslitasje på overflater.
Det disponeres bod i kjeller samt garasjeplass med elbillader.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flat takkonstruksjon i betong, tekket med papp/membran. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Ytterveggene er oppført i betong og forblendet med spekkmurt teglstein. Veggkonstruksjonen er et fellesanliggende og er kun beskrevet, og ikke gjenstand for nærmere inspeksjon eller vurdering.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersrelatert slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hovedinngangsdøren er en malt brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med dørkikkert, tilknyttet callinganlegg. Fra stue og soverom er det utgang til balkonger via malte balkongdører med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Dørene fremstår med normal funksjon og begrenset bruksslitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra hovedsoverommet er det utgang til nordøstvendt balkong i betong, overbygget av balkongen i etasjen over. Rekkverk i metall er målt til ca. 110 cm. Det er montert utvendig belysning.

Fra stue/spisestue er det utgang til sørvestvendt balkong i betong, delvis overbygget av balkongen i etasjen over. Rekkverk i metall og glass er målt til ca. 112 cm. Balkongen er utstyrt med elektrisk markise, utvendig strømuttak, belysning og veggmontert varmelampe. Det er adkomst til utvendig bod fra balkongen.

Fra kjøkken er det balkongdør til fransk balkong.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

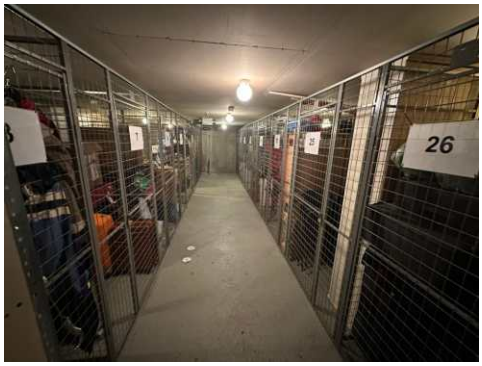
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er bestemt at heiser i sameiet skal utbedres, ta kontakt med megler eller selger for mer informasjon om de økonomiske rammer.

TG 1 Bod

Beskrivelse

Det er utvendig uisolert bod med adkomst fra balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg gitterbod i felles bodkjeller.



TG 1 Garasjeplass

Beskrivelse

Det medfølger garasjeplass i felles, oppvarmet garasjeanlegg med direkte adkomst via heis fra oppgang A. Plass nr. 13.

Det er etablert ladepunkt for lading av el-kjøretøy på plassen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har trestavs parkett i alle rom, med unntak av bad som har flislagte gulv. Veggene har slette, malte flater i alle rom, med unntak av bad som har fliser. Himlingene består av malte betongelementer, med nedsenket himling på hovedbad.

Samtlige overflater ble overflatebehandlet i 2021, herunder sliping av gulv.

Overflatene er vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke nærmere kommentert. Det må generelt påregnes behov for noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i betong.

Det er foretatt punktvise målinger i to utvalgte rom ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres ved slik kontroll.
I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.
På soverom er det målt 9 mm avvik over 2 meter, og totalt 14 mm gjennom hele rommet. På kjøkken er det målt 4 mm avvik over 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Krav i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har gasspeis i stuen. Tilkobling til gass er plassert i utvendig bod på balkongen. Det er etablert sentralt gassanlegg. Tenner til gassspeis ble byttet i 2025, det er blitt utørt årlig kontroll av peisanlegg. .

Tilstandsrapport

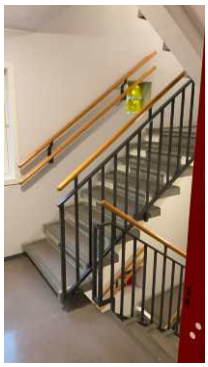


TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Trapper og repos er utført i betong, med flislagt gulv i entré og linoleumsbelegg i korridorer. Fellesarealene har for øvrig malte flater. Det er installert heis med adkomst til alle plan.

Tilstanden er ikke vurdert, da dette er et fellesanliggende område/ konstruksjon.



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2005, og byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
Det er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.



4.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 20 x 20 cm fliser, og taket er malt. Det er montert taklampe (ny i 2021) samt belysning over speil som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

4.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 26 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

4.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2011 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med skuffeinnredning med nedfelt servant og berøringsfritt blandebatteri (sensor), speilskap med belysning, gulvmontert toalett samt buet dusjhjørne med skyvedører. Innredningen ble skiftet i 2021.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirtest.



4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen og våtsone av badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..





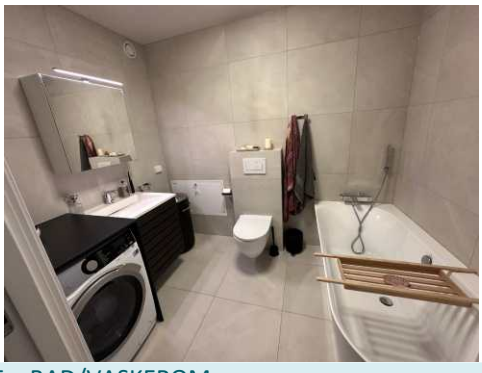
4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ Vaskerom er fra 2025, og byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 2017 er lagt til grunn for vurderingen.
Det er fremlagt dokumentasjon datert 01.06.2025 på oppbyggingen i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder fra Byggstad Mt AS.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 60 x 60 cm fliser, og taket er malt. Det er montert taklampe samt belysning over speil som lyskilde. I tillegg er det lysinnslipp fra innfelt vindu i våtsone.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

Årstall: 2025

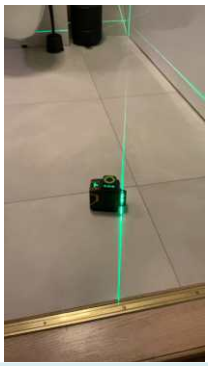
Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler (Garanti skjema varmekabler er datert 2025-05-12) . Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen under badekar til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt ved alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon på utførelse av arbeid er fremlagt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med skapinnredning med nedfelt servant og berøringsfritt blandebatteri (sensor), veggmontert toalett, badekar samt opplegg for vaskemaskin.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger og badet består av murvegger. Badet er fra 2025 og er med garanti. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2021 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. Gulvene er slipt parkett, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med downlights som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Electrolux
Vinskap fra Witt
Induksjonstopp fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Bosch
Avtrekksvifte fra Villavent
Vannstoppsystem til varmtvannstank
komfyrvakt.

Benkeplaten er i hardpresset laminat med dobbel underlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.

Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger med glassplate over kokesonen.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.





4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator fra Villavent med avtrekk til sentralt ventilasjonssystem. Ventilatoren er funksjonstestet ved bruk av papirtest og fremstår med tilfredsstillende funksjon. Det vises for øvrig til punkt om ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system til hovedbad. Stoppekran er lokalisert og funksjonstestet.
Til kjøkken er det kobberrør med plastkappe fra byggeåret.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via veggventiler. Avtrekk skjer via ventiler på bad samt via kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra bereder plassert i kjøkkenbenk/hjørneskap. Berederen har kapasitet på 120 liter, effekt på 1,9 kW og er merket med produksjonsår 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad, samt gasspeis

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 bygningssakkyndig 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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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.
   2005

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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 På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

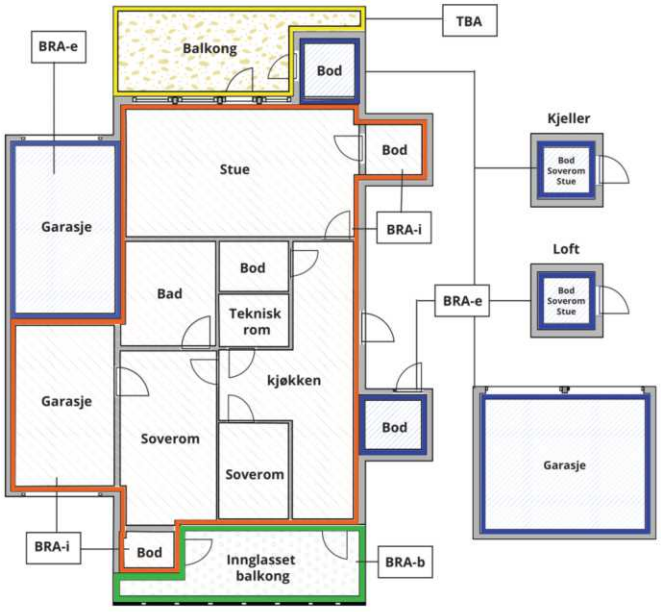
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveier (endeleilighet) i moderne bygg med heis

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	87	3		90	20
Kjeller		3		3	
SUM	**87**	**6**			**20**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré / gang, bad, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, kott	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse er utstedt: 30.09.2005

Deler av kjøkken vegg mot stue er tatt bort for å lage en mer luftig åpening, dette er ikke brudd på branceller eller bærende konstruksjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	49	39		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klaus Torgårds vei 16 B

Hjemmelshaver
Oldereid Ellen Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet. Den ligger sentralt på Sogn, mellom Nordberg og Ullevål Stadion, i det moderne og velholdte boligkomplekset Sogn Terrasse, som ble oppført i 2005. Her bor du i et etablert og attraktivt boligområde med nærhet til både byliv, natur og gode transportmuligheter.

Alt du trenger i hverdagen er lett tilgjengelig. Det er kort vei til et godt utvalg dagligvarebutikker - Rema 1000 ved Sogn studentby ligger i gangavstand, og på Ullevål Stadion finner du Coop Mega, Kiwi og ytterligere en Rema 1000. Kjøpesenteret Amfi Ullevål ligger kun fem minutters gange unna og tilbyr et bredt spekter av butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet apotek, post i butikk, Vinmonopol, treningssenteret Sats, Jernia, Baker Hansen, sportsforretninger og flere hyggelige kaféer og spisesteder. For enda flere handle- og servicetilbud ligger Vinderen sentrum kun et par kilometer unna, med spesialbutikker, restauranter og trivelige møtesteder.

Området er svært godt knyttet til resten av byen via kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass ligger i Sognsveien, ved Blindern videregående skole, kun 200 meter unna. Herfra går det hyppige avganger til blant annet Majorstuen, sentrum, Ellingsrudåsen og Lørenskog. Man finner også Ullevål T rett ved Ullevål stadion.

For den som liker friluftsliv og naturopplevelser, byr området på flotte muligheter. Sogn kolonihage er nærmeste nabo, og fra sameiets eiendom går det en liten sti rett inn i turveinettet som fører videre inn i Gaustadskogen - perfekt for en luftetur i hverdagen. Det er også kort vei til Sognsvann, som er et populært utfartssted med badevann, turstier, og skiløyper. Om vinteren er det preparert lysløype helt opp til Ullevålseter - ideelt for både de aktive og barnefamilier.

Boligen tilhører skolekretsen for Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole eller Voldsløkka ungdomskole, begge kjent for sitt gode læringsmiljø og flotte beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er heis og trapper opp til boligen. Gjesteparkering finnes på sameiets eiendom (med parkeringsbevis).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er eiet og måler 17799,00 kvm.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gjesteparkering, belegningsstein, sykkelparkering, sittegrupper, trær og ellers variert beplantning.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av eierseksjonssameiet
Sameiet består av 173 boligseksjoner. Eierseksjonssameiet omfatter gnr 49, bnr 39 i Oslo kommune.

Les mer om sameie på deres nettside: https://sogn-terrasse.lettstyrt.no/

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78849407			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Rapport fr asluttkontroll bad			Gjennomgått		Nei
Garantiskjema bad			Gjennomgått		Nei
Faktura og dokumentasjon bad bad			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	13.04.2026	
3	14.04.2026	
4	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260093

Selger 1 navn
Ellen Iren Oldereid

Gateadresse
Klaus Torgårds vei 16B

Poststed	Postnr
OSLO	0372

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i rør i vegg fra 5 etasje

Document reference: 186260093

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering av hele badet etter fuktskade.

Arbeid utført av: Byggstad My AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med renovering av bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gass kontrolleres en gang i året

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader i garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Belysning i felles garasje er skiftet

Document reference: 186260093

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av heiser i sameiet

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260093

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260093

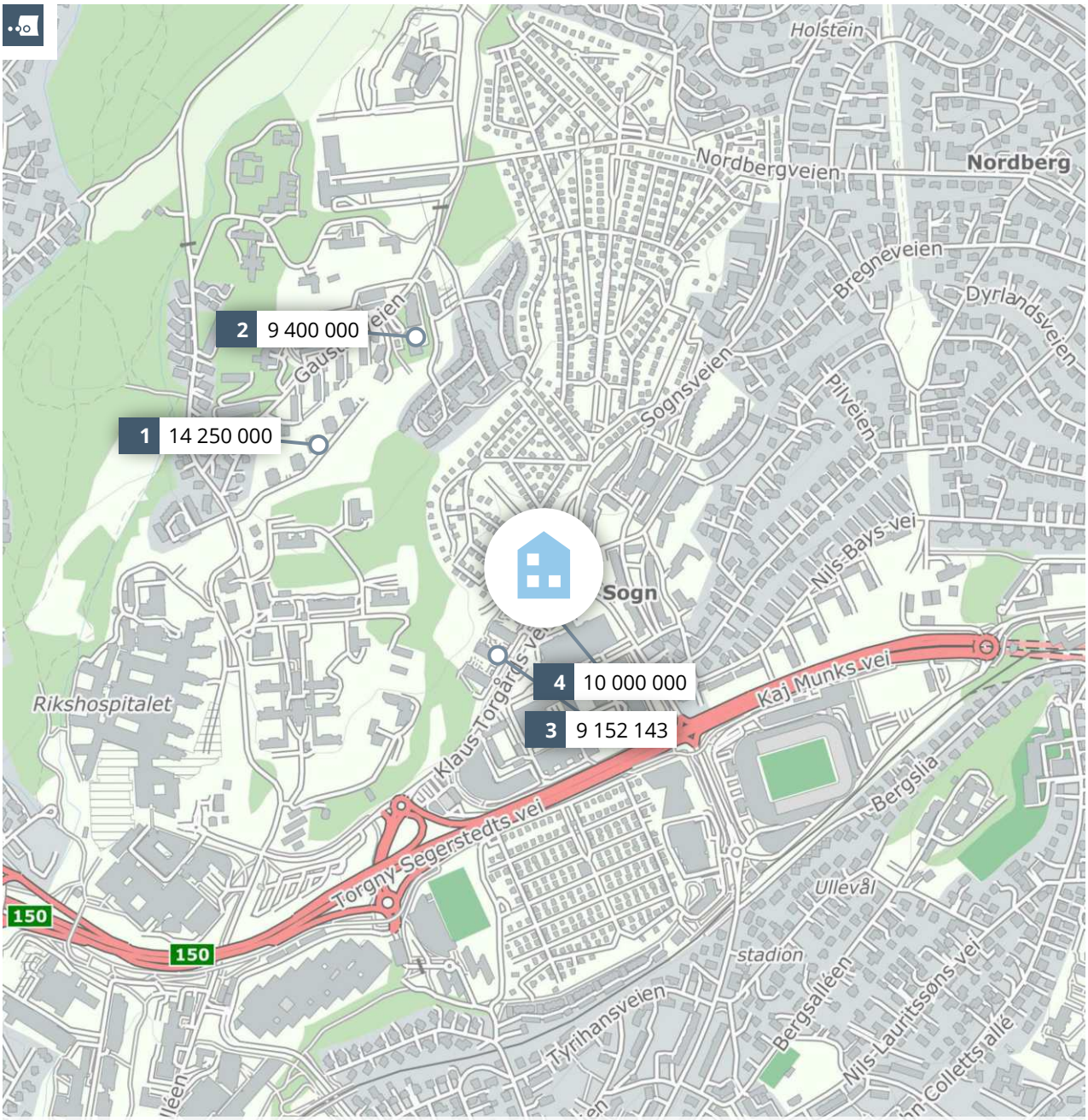
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Oldereid	4ee0f6fa91c205e598b44 2e28f945a8966d9df9d	13.04.2026 08:31:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260093

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



Meglers verdivurdering

KLAUS TORGÅRDS VEI 16 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 14.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klaus Torgårds vei 16 B, 0372 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 49 BNR 39 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLVANG

Verdivurdert til

10 000 000

1 770	10 001 770	114 943
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	6 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 207
Formue	7 382
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sognsvannsveien 27 C 100 m² 2004 4. etg 2 sov	29.09.2025	10 500 000	**14 250 000**	0	14 250 000	**142 500**
2	Gaustadveien 23 C 80 m² 2011 4. etg 2 sov	07.05.2025	8 900 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**117 500**
3	Klaus Torgårds vei 8 A 87 m² 2004 4. etg 2 sov	13.01.2026	9 000 000	**9 150 000**	2 143	9 152 143	**105 197**
4	Klaus Torgårds vei 14 B 87 m² 2005 5. etg 2 sov	14.06.2025	-	**10 000 000**	-	10 000 000	**114 943**

En særdeles smakfull og romslig endeleilighet m/ store solrike terrasser, garasje og heis til leilighetsplan.

Beliggende innerst mot Solvang hagekoloni, turvei som nærmeste nabo.

God planløsning: hall m/ garderobe, 2 store soverom hvorav hovedsoverommet har inngang til et lekkert, nytt bad og utgang til nordøstvendt terrasse (soveromsvindu mot Solvang hagekoloni), stor lys stue med naturlig lys fra to himmelretninger og et flott kjøkken/spisestue med romslig innredning fra Kvik (2021), utgang til sydvestvendt terrasse på 14,8 kvm m/ sol til ca kl 20, gjestebad m/ dusj. Bod på terrasse og i kjeller.

Egen garasjeplass, automatisk portåper + god gjesteparkering.

Boligen passer for alle aldersgrupper som ønsker "easy living" i et hyggelig, veldrevet og sentralt sameiet på Sogn med nærhet til marka.

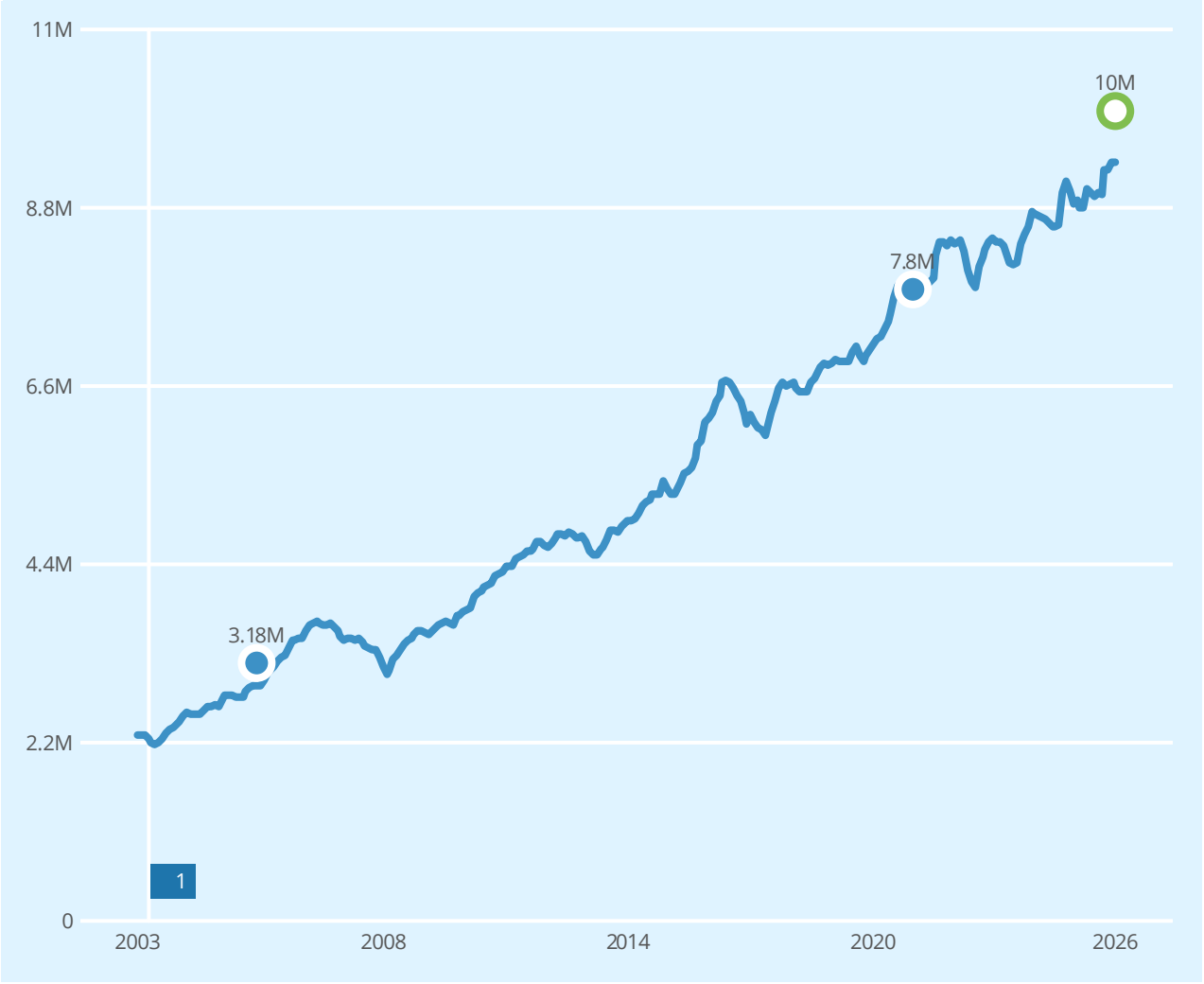
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.04.2021	01.06.2021	18.06.2021	8 000 000	7 800 000	0	7 800 000
04.11.2005		04.11.2005	-	3 180 000	-	3 180 000

Leiligheter til salgs i 372 OSLO nå

4
leiligheter til salgs

8.8M
8.5M
8 136 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Leiligheter solgt i 372 OSLO siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

7.9M
7 574 000 Salgspris i snitt
7 346 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 943 Klaus Torgårds vei 16 B
Totalpris 10 000 000

108 839 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

107 379 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

Allé Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

Att.: Ellen Marie Kristiansen

Deres ref.: 186260093
Vår ref.: 080-1-013 Cecilie Pettersen Stabekk, 19.03.2026

Seksjon 013 i Sogn Terrasse Boligsameie

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sogn Terrasse Boligsameie
Org.nr.:	987495162
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	013
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	78849407
Eier:	Oldereid, Ellen Iren
Adresse:	Klaus Torgårds Vei 16 B, 0372 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	1 770
Andel formue pr 31.12.2025	7 382

Felleskostnader pr måned:

A-KONTO GASS	269,00
FELLESKOSTNADER	4 019,00
PARKERING	229,00
DRIFT VEDLIKEHOLD GASS	15,00
TV OG BREDBÅND	604,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 207,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld: Sameier har pt. Ikke lån.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Thomas Sagen,
Mobil: 93831827
E-post: styret@sognterrasse.no

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling - årsmøte

Sogn Terrasse boligsameie
Tid: 25. Mars 2026 klokken 18:00 – 20:00
Sted: Auditoriet på Blindern VGS, 2. etg.



phm
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

Ordinært årsmøte i Sogn Terrasse boligsameie avholdes 25.03.2026 kl. 18:00 – 20:00
Sted: Auditoriet på Blindern VGS, 2. etg.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
B. Valg av protokollfører
C. Registrering av stemmeberettigede
D. Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
E. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING 2025/2026

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL DET SITTENDE STYRET

5. SAKER FRA STYRET

5.1 Bredbånds/TV avtale
5.2 Varmepumper i sameiet
5.3 Referat fra styremøter
5.4 Modernisering av heiser

6. SAKER FRA BEBOERE

6.1 Gebyr for registrering av nye leieboere
6.2 Tiltak for forbedret håndtering av papp – og papiravfall
6.3 Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer
7.2 Valg av varamedlem
7.3 Valg av valgkomite

Oslo, 17.03.2026

Styret i Sogn Terrasse

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede
Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes

2. Årsberetning 2025/2026

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styret

Bakgrunn

Styrehonoraret fastsettes av årsmøtet og baseres på en samlet vurdering av både eksterne og interne forhold. Årsmøtet 2025 fastsatte samlet styrehonorar for styreperioden 2024/2025 til kr 288 400,-.

Statistisk sentralbyrå viser til en gjennomsnittlig lønnvekst på 4,5% i landet fra november 2025 til november 2025, mens lønnsoppgjøret for 2025 i Oslo kommune landet på 4,4%.

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar for styreåret 2024/2025 basert på over 4 000 boligselskaper. For boligselskaper med 81–250 boliger utgjør gjennomsnittet kr 1 872 per bolig.

For et sameie med 173 seksjoner tilsvarer dette om lag kr 323 856 i samlet styrehonorar. Tallene gjelder kun styrehonorar, og omfatter ikke honorar til valgkomité eller andre utvalg. Tallmaterialet gir et godt bilde av nivået i markedet, men det er naturlige variasjoner mellom boligselskaper.

Styrets vurdering

Arbeidsbelastningen i perioden har vært høy, blant annet som følge av større behov for vedlikeholdsoppfølging og kontraktsforvaltning. I 2025 ble fire av fem styremedlemmer skiftet ut, og styret har gjennomført en omfattende gjennomgang av sameiets avtaler. Dette har allerede gitt årlige kostnadsbesparelser sammenlignet med tidligere. Styret har også etter tilbakemelding fra seksjonseiere prioritert å forbedre informasjonsflyten til beboerne gjennom mer utfyllende informasjonsskriv og flere oppdateringer i Lettstyrt. Dette har bidratt til økt åpenhet og større forutsigbarhet.

Gjennomsnittlig styrehonorar for boligselskaper på vår størrelse utgjorde i 2024/2025 om lag kr 324 000. Før eventuelt lønnvekst justering for 2025, ligger dagens honorar på kr 288 400 om lag 35 000 kroner under dette nivået.

Sameiet har i perioden 2025/2026 hatt et negativt driftsresultat. Styret mener det i en slik situasjon er riktig å utvise moderasjon.

Styret mener på denne bakgrunn at det er grunnlag for en moderat justering av honoraret. En justering på 8% ville gitt et honorar på om lag kr 311 400. Beløpet representerer en balansert justering mellom generell lønnsvekst og gjennomsnittlig nivå for boligselskaper av tilsvarende størrelse.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for perioden 2025/2026 fastsettes til kr 311 000 for kommende styreperiode (arbeidsgiveravgift kommer i tillegg).

5. Saker fra styret

5.1 Bredbånds/TV avtale

Beskrivelse

Sameiet har avtale med Telenor som løper til 01.12.2026. Nåværende avtale er Frihet M der hver boenhet har 260 poeng som man kan bruke fritt til å velge bredbånd, TV og strømmetjenester. Med bakgrunn i at 260 poeng for mange boenheter trolig er mer enn hva man trenger og bruker, foreslår styret å redusere dagens avtale til Frihet S som innebærer at beboere får 200 poeng i stedet for 260.

Oversikt over avtalene:

Avtaletype	Poeng	Kostnad
Frihet M	260	Kr 604,-
Frihet S	200	Kr 269,-

Uansett hvilken pakke sameiet går for, vil hver enkelt beboer kunne betale ekstra for å «oppgradere» sin egen pakke med ekstra tilvalg. Formålet er å gi beboere mer fleksibilitet og unngå at mange beboere betaler for en tjeneste de ikke bruker.

Endring i kollektiv avtale vil medføre at kostnaden knyttet til TV- og bredbåndsavtalen i felleskostnadene justeres i henhold til vedtaket så snart ny avtale er inngått. Justeringen vil fremkomme på beboernes faktura.

Før inngåelse av ny avtale vil styret undersøke lignende avtaler hos andre aktører for å hente det beste tilbudet. Vedtaket vil være veiledende for hvilken type avtale styret velger. Forslagene under inkluderer derfor ordlyden «... eller tilsvarende».

Styrets innstilling:

Styret mener at mange beboere trolig ikke benytter hele omfanget av dagens avtale. En noe redusert grunnpakke vil kunne bidra til lavere felleskostnader, samtidig som beboere som ønsker mer innhold fortsatt kan oppgradere sin egen pakke etter behov.

Styret anbefaler Forslag 1, å redusere avtalen fra Frihet M til Frihet S eller tilsvarende.

Forslag 1

Redusere avtalen fra Frihet M til Frihet S eller tilsvarende

Forslag 2

Beholde nåværende avtale, Frihet M eller tilsvarende

Forslag 3

Fjerne kollektiv avtale

Forslaget krever alminnelig flertall

5.2 Varmepumper i sameiet

1. Bakgrunn

Styret har over lengre tid hatt en restriktiv praksis når det gjelder installasjon av varmepumper i sameiet. Dette har særlig vært begrunnet i hensyn til støy, byggets estetiske uttrykk og det forhold at slike installasjoner i liten grad er reverserbare uten varige spor i fasade og konstruksjon.

Styret har mottatt fornyede henvendelser fra seksjonseiere om muligheten for å installere varmepumper. På denne bakgrunn legges saken nå frem for årsmøtet for prinsipiell avklaring.

Formålet med saken er å:

- Avklare om varmepumper skal tillates eller ikke.
- Eventuelt fastsette hvilke typer varmepumper som kan tillates.
- Fastsette retningslinjer og krav for installasjon og drift.

2. Alternative løsninger

Alternativ A: Ordinær luft–luft varmepumpe med utedel

- Dette er den mest vanlige typen varmepumpe. Den består av en innedel og en utedel som plasseres på fasade, balkong eller bakken.

Kjennetegn:

- Høy energieffektivitet.
- Krever plass til utedel.
- Synlig inngrep i fasade og/eller uteareal.

Alternativ B: Monoblock-varmepumpe

- Monoblock er en kompakt løsning hvor alle komponenter er samlet i én enhet, vanligvis montert på vegg med luftinntak/-uttak gjennom yttervegg.

Kjennetegn:

- Ingen separat utedel.
- Mindre visuelt inngrep.
- Noe lavere effektivitet enn tradisjonell løsning.

2.2 Støyforskjeller mellom løsningene

Det er en reell forskjell i støyprofil mellom løsningene. Ordinære varmepumper gir lavere støy inne i leiligheten, men større risiko for utendørs støyplager for naboer. Monoblock gir mindre utendørs støy, men høyere støynivå inne hos eier.

3. Positive sider

Varmepumper kan gi reduserte energikostnader, bedre inneklima og økt komfort, og kan bidra til verdistigning av den enkelte seksjon.

Monoblock-løsninger gir i tillegg mindre synlig inngrep i fasaden.

4. Negative sider

Ulempene omfatter støy, vibrasjoner, visuelle inngrep i fasade, risiko for feilmontering og fuktskader, samt mulig konflikt mellom naboer.

Ordinære løsninger med utedel gir større fasadeinngrep og kan oppleves som skjemmende.

Monoblock kan gi høyere støynivå inne og noe lavere effekt.

5. Retningslinjer og krav ved eventuell tillatelse

Dersom årsmøtet åpner for installasjon av varmepumper, gis styret fullmakt til å fastsette bindende retningslinjer for godkjenning, modellvalg, montering, plassering, teknisk utførelse, støykrav og estetikk. Styret kan inngå felles avtale om installasjon og pålegge nødvendige tiltak eller fjerning ved brudd på retningslinjene. Alt økonomisk og rettslig ansvar for installasjon, drift, vedlikehold, skader og eventuell demontering påhviler fullt ut den enkelte seksjonseier.

6. Styrets anbefaling

Styret vurderer at dagens tilgjengelige varmepumpeløsninger ikke gir et tilstrekkelig godt grunnlag for å åpne for installasjon i sameiet nå, og anbefaler derfor at varmepumper ikke tillates. Dersom årsmøtet likevel vedtar å åpne for installasjon, anbefaler styret at det kun tillates monoblock-løsninger.

Styret har mottatt forslag til sak for årsmøte fra en seksjonseier vedrørende installasjon av varmepumper. Styret har valgt å samle problemstillingen i én sak, og vurderer at styrets saksfremstilling dekker innholdet i det innsendte forslaget. Årsmøtet bes derfor behandle saken samlet.

(Seksjonseiers forslag er vedlagt i innkalling)

Forslag til vedtak: Årsmøtet bes ta stilling til ett av følgende alternativer:

1. Varmepumper tillates ikke i sameiet.
2. Kun monoblock-varmepumper tillates.
3. Både monoblock og ordinære varmepumper med utedel tillates.

(Tillatelse under forutsetning av at retningslinjene i punkt 5 følges)

(Seksjonseiers forslag er vedlagt i innkalling)

Forslaget krever 2/3 flertall

'5.3 Referat fra styremøter

Beskrivelse

Sak 5.2. Referat fra styremøtene under årsmøte 2025 hadde følgende forslag til vedtak: *Jeg foreslår at årsmøtet bestemmer at konklusjonene på de enkelte sakene skal gjøres tilgjengelig for alle i sameiet (for eksempel lagt ut på Lettstyrt).* Saken ble godkjent med 100% av stemmene. Dette ved hensyn av personvern i enkelte saker.

Styremøter behandler ofte temaer som er sensitive og/eller taushetsbelagte. Protokollen fra styremøtene er derfor som basis også taushetsbelagt. Styret mente derfor at det ikke var aktuelt å direkte publisere protokollen fra styremøter. For å etterfølge vedtaket på sak 5.2. fra årsmøtet 2025 valgte styret i stede:

1. Lage detaljerte infoskriv som inneholder informasjon om saker som angår felleskapet tatt opp på styremøter i perioden.

2. Legge inn flere detaljer under hvert agendapunkt i agendaen som legges ut på Lettstyrt i forkant av styremøtet.

Styret ber om godkjenning for at punkt 1. og 2. over tilstrekkelig svarer ut vedtaket på sak 5.2. fra årsmøtet 2025.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Forslaget krever alminnelig flertall

5.4 Modernisering av heiser

Bakgrunn:

Sameiet har 12 heiser installert i perioden 2004–2006. Heisene nærmer seg forventet teknisk levetid (20–25 år), og enkelte sentrale komponenter produseres ikke lenger. Dette øker risikoen for langvarige driftsstans ved feil.

Styret vurderer derfor at modernisering bør planlegges innen overskuelig tid. Prosjektet er teknisk omfattende og anslås å ta ca. 6 uker per heis ved gjennomføring.

Gjennomføringsmodeller

Styret har vurdert tre alternative modeller for gjennomføring.

Alternativ A – Direkte avtale med OTIS

- Sameiet inngår avtale direkte med nåværende leverandør.
- Én leverandør har ansvar for leveranse og gjennomføring.
- Begrenset konkurranse i markedet.
- Styret ivaretar kontraktsoppfølging.

Pris: kr 14 875 000 – 15 906 250 inkl. mva
(Avhengig av valgt gjennomføringsmodell)

Alternativ B – Uavhengig rådgiver

- Sameiet engasjerer Heiskonsulenten som teknisk rådgiver.
- Rådgiver bistår med konkurransegrunnlag, tilbudsinnhenting og oppfølging.
- Gir faglig og kontraktsmessig støtte til styret.
- Noe lengre oppstart.

Kostnad rådgiver:

Fastpris kr 136 875 + kr 39 875 per måned i byggeperiode.

Evt. tillegg etter timesats.

Alternativ C – Utvidet markedsprosess (styrets anbefaling)

- Styret gis fullmakt til å gjennomføre bredere markedsvurdering.
- Innhente og sammenligne flere tilbud.
- Vurdere bruk av rådgiver ved behov.
- Forhandle frem mest hensiktsmessige løsning.

Kan medføre noe senere oppstart, men gir økt fleksibilitet og bedre beslutningsgrunnlag.

Sammenligning

Uansett løsning vil sameiet være byggherre, og styret vil måtte:

Ta beslutninger om økonomi og fremdrift

Informere beboere

Håndtere praktiske konsekvenser i byggeperioden

Forskjellen ligger primært i **hvor mye teknisk og kontraktsmessig støtte styret har i prosessen.**

Tema	Alternativ A – OTIS direkte	Alternativ B – Med Heiskonsulenten	Alternativ C – Utvidet prosess
Prosess	Enklere, én leverandør	Strukturert, med faglig støtte	Styret utreder flere muligheter
Tidsbruk i startfase	Kortest	Noe lengre	Avhenger av prosess
Konkurranse i markedet	Begrenset	Konkurranse via rådgiver	Styret avgjør form og omfang
Teknisk støtte til styret	Begrenset	Betydelig	Avhenger av valgt fremgangsmåte
Kostnad til rådgivning	Ingen	Ekstra kostnad	Avhenger av videre valg
Fleksibilitet	Lav (valg tas nå)	Middels	Høy
Risiko for uforutsette forhold	Avhenger av kontrakt	Søkes redusert gjennom spesifikasjon og oppfølging	Avhenger av hvordan prosessen gjennomføres
Oppstart av arbeid	Raskest	Noe senere	Kan bli senere

Informasjon til beboere og oppfølging

Styret vil sikre tydelig og forutsigbar informasjon gjennom hele prosessen.

Det vil bli gitt:

- Statusoppdatering minst én gang per kvartal (infoskriv)
- Informasjon om fremdrift og beslutninger
- Minimum 2 ukers varsel før arbeid i den enkelte oppgang
- Løpende informasjon via infoskriv og publisering på Lettstyrt

Ved oppstart av arbeidene vil det gis nærmere informasjon om tidsplan, praktiske forhold og kontaktperson. Formålet er å sikre forutsigbarhet og redusere ulemper under gjennomføringen.

Styret vil ta særskilt hensyn til beboere med behov for tilrettelegging.

Styrets vurdering:

Styret anbefaler alternativ C.

Gitt prosjektets størrelse og økonomiske omfang mener styret det er hensiktsmessig å gjennomføre en bredere markedsvurdering før endelig kontrakt inngås.

Styret vil i denne prosessen invitere beboere med relevant kompetanse til å melde interesse for deltakelse i en rådgivende prosjektgruppe. Dersom det er tilstrekkelig interesse, vil en slik gruppe kunne bidra med innspill og kvalitetssikring i utredningsfasen. Styret beholder det formelle ansvaret og beslutningsmyndigheten.

Dette vurderes å styrke beslutningsgrunnlaget og sikre god forankring i sameiet.

Forslag til vedtak

Alternativ A: Styret gis fullmakt til å inngå avtale direkte med OTIS om modernisering av sameiets 12 heiser, basert på fremlagt tilbud

Alternativ B: Styret gis fullmakt til å engasjere Heiskonsulenten som uavhengig teknisk rådgiver og prosjektleder for modernisering av sameiets 12 heiser.

Alternativ C: Styret gis fullmakt til å gjennomføre en utvidet markedsundersøkelse, innhente flere tilbud og forhandle med aktuelle leverandører, samt inngå avtale med den aktøren og gjennomføringsmodellen som samlet sett vurderes som mest hensiktsmessig for sameiet.

Forslaget krever alminnelig flertall

6. Saker fra beboere

6.1 Gebyr for registrering av nye leieboere – Forslagsstiller Sindre Johannes Buraas, seksjon 85

Bakgrunn:

Innsender foreslår å innføre et registreringsgebyr for nye leieboere. Oversikt over beboere er relevant for intern kontroll og sikkerhet:

- Brannsikkerhet: Ved brann eller evakuering er det viktig at styret og nødetater vet hvem som oppholder seg i leilighetene.
- Støy og naboklager: Oversikt gjør det enklere å følge opp klager og sikre at husordensregler overholdes.
- Juridisk hjemmel: Eierseksjonsloven § 5 og sameiets vedtekter gir styret ansvar for drift og orden i sameiet.

Styrets innstilling: Sameiets vedtekter er som følger: Salg eller utleie av en seksjon skal meldes til forretningsfører og styret for registrering. Eier av en seksjon som ikke bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører og styret.

Styret støtter behov for registrering av leietakere, men ikke at det skal være pliktig gebyr.

Styret anbefaler årsmøte å stemme *imot forslaget*

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at:

1. Styret kan kreve et gebyr på kr 600 for registrering av nye leieboere.
2. Gebyret dekker administrasjon, oppdatering av intern oversikt og oppfølgingstiltak.
3. Registrering av leieboere er obligatorisk for å sikre korrekt oversikt over hvem som bor i leilighetene.

Forslaget krever alminnelig flertall

6.2 Tiltak for forbedret håndtering av papp – og papiravfall

Forslagsstiller Sindre Johannes Buraas, seksjon 85

Bakgrunn:

Dagens løsning for papp- og papiravfall håndterer ikke større pappbiter tilfredsstillende. Avfall fra flytting, oppussing eller andre ekstraordinære forhold omfattes ikke av fellesløsningen og må håndteres av den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling:

En fast pappkontainer vil øke sameiets faste kostnader, samt gi en risiko for ytterligere økning av kostnader ved at sameiet bøtelegges for feilsortering om beboere kaster feil. Kontainer settes i dag ut under dugnad. Styret anbefaler at årsmøtet stemmer *Alternativ C*, nei til egen pappkontainer.

Forslag til vedtak:

Alternativ A: Styret anskaffer låst/lukket pappcontainer med fast henting i ett år. Kostnadsramme inntil kr 75 000 (ca. kr 34 per enhet per måned). Styret inngår nødvendige avtaler innenfor rammen.
Alternativ B: Styret gis fullmakt til å iverksette tiltak de vurderer mest hensiktsmessige for ett år, inntil kr 75 000 (ca. kr 34 per enhet per måned), for eksempel container eller pappresse for større pappbiter. Ordningen omfatter ikke ekstraordinært avfall.
Alternativ C: Forslaget vedtas ikke.

Forslaget krever alminnelig flertall

6.3 Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse

Forslagsstiller Sindre Johannes Buraas, seksjon 85

Bakgrunn:

Innsender fremmer forslag om å åpne for at seksjonseiere med markterrasse kan beplante tilstøtende fellesareal. Formålet er å forskjønne uteområdene uten kostnad for sameiet. Tiltaket skal ikke innebære privatisering eller utvidet bruksrett til fellesarealet.

Styrets innstilling:

Styret vurderer at beplantning på fellesareal kan medføre synlige og varige endringer av uteområdet. Slike tiltak kan i praksis fremstå eller oppfattes som en privatisering av arealer som er ment å være tilgjengelige for alle beboere. Slik ordning kan også føre til ulik praksis over tid og potensielle konflikter mellom seksjonseiere. Det kan særlig oppstå uklarheter eller tvister ved eierskifte, dersom nye eiere oppfatter eksisterende beplantning som en del av seksjonens private uteområde, eller fraskriver seg ansvaret over tiltak som tidligere eier har gjennomført.

Styret mener derfor at det ikke bør åpnes for en generell aksept for beplanting av fellesareal. Seksjonseiere vil som i dag, kunne søke om beplanting på fellesareal.

Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**.

Forslag til vedtak:

Alternativ A – Forslaget vedtas

Årsmøtet vedtar at seksjonseiere med markterrasse kan beplante tilstøtende fellesareal på følgende vilkår:

1. Seksjonseier dekker selv etablering, kostnader og vedlikehold.
2. Beplantning skal ikke overstige 2,5 m og må kunne vedlikeholdes av seksjonseier. Tiltaket må ikke medføre urimelig ulempe for andre, herunder skygge.
3. Hekk, avgrensning eller andre tiltak som innebærer privatisering av fellesareal er ikke tillatt.
4. Ordningen gir ingen eiendomsrett, eksklusiv bruksrett eller hevd.
5. Styret avgjør tvilstilfeller og håndhever ordningen.
6. Dersom styret varsler seksjonseier om nødvendige tiltak og dette ikke gjennomføres innen rimelig frist, kan beplantningen fjernes ved dugnad. Seksjonseier mister i så fall retten til beplantning frem til eierskifte.

Tiltaket skal ikke medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Alternativ B – Forslaget vedtas ikke

Årsmøtet vedtar at det ikke åpnes for beplantning på fellesareal utover gjeldende ordning.

Forslaget krever 2/3 flertall

Sak 7: Valg

7.1

Valgkomitéen innstiller følgende to beboere til styret fra mars 2026:

- *Aage Tranholt, nr. 6A*
- *Raul Alin, nr. 12A*

De to har hatt møte med nåværende styreleder og valgkomitéen, og de framstår begge som godt egnet til å representere oss beboere i styret.

Vi foreslår at kandidatene får anledning til å presentere seg på årsmøtet før det skal stemmes.

Forslag til vedtak: Aage Tranholt – velges for 2 år

Forslag til vedtak: Raul Alin – Velges for 2 år

7.2

Om vararepresentant til styret

Sogn Terrasse Boligsameie har fem styremedlemmer som møter fast, og det er ingen plikt for årsmøtet å velge en vararepresentant. Likevel, det er hendelser som gjør at et styremedlem kan ønske å trekke seg fra styret. For å bidra til smidig videreføring av styret i slike tilfeller, innstiller valgkomiteen på at årsmøtet velger vararepresentant. Vararepresentanten deltar ikke i styremøtene og får da heller ikke godtgjøring. Hen trer inn i styret som ordinært medlem kun dersom et styremedlem trekker seg permanent.

Valgkomitéen innstiller følgende beboer som vararepresentant til styret det kommende året:

- *Usman Nisar, nr. 10B*

Han har hatt møte med nåværende styreleder og valgkomitéen, og også han framstår som godt egnet til å representere oss beboere i styret.

Forslag til vedtak: Usman Nisar – Velges for 1 år

Hilsen valgkomitéen ved Kjetil Engja og Lisbeth Strand

7.3

Valg av ny valgkomité for perioden 2026/2027

På årsmøtet skal det velges ny valgkomité for sameiet. Valgkomiteen skal bestå av minst 2 personer og gjelder for perioden 2026/2027.

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til styret og eventuelt andre verv i sameiet. Komiteen mottar ikke honorar for sitt arbeid.

Kandidater til valgkomiteen kan melde seg direkte på årsmøtet og vi oppfordrer alle som ønsker å bidra til sameiets videre arbeid til å stille som kandidater.

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den 25.03.2026 i boligselskap Sogn Terrasse

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Årsberetning 2025/2026

Årsberetningen gjelder for perioden fra årsmøtet i mars 2025 til årsmøtet i mars 2026. Perioden har vært preget av betydelige endringer i styrets sammensetning, samtidig som styret har arbeidet med både løpende drift og interne forhold i sameiet.

Styret vurderer at året samlet sett har vært krevende og preget av intern omstilling, men at det er lagt et godt grunnlag for videre arbeid i kommende periode.

Styrets sammensetning, arbeid og organisatoriske endringer

På årsmøtet i mars 2025 gikk fire av fem styremedlemmer av, inkludert styreleder, og fire nye styremedlemmer, inkludert ny styreleder, ble valgt inn. Styret har i perioden bestått av fem medlemmer.

Styret har avholdt elleve ordinære møter og fire møter med særskilt fokus på interne forhold. Møtene har omhandlet løpende drift, vedlikehold, økonomi og organisering.

En vesentlig del av styrearbeidet har foregått mellom møtene, blant annet gjennom oppfølging av henvendelser fra seksjonseiere, dialog med forretningsfører og leverandører, dugnad, arbeid med økonomi og budsjett samt reforhandling av avtaler. Styret har lagt ned betydelig innsats for å sikre forsvarlig drift, kostnadskontroll og god oppfølging av sameiets saker.

Ekstraordinært årsmøte

Som følge av at årsregnskap og budsjett ikke ble godkjent på ordinært årsmøte i mars 2025, ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i juli 2025. På dette møtet ble revidert regnskap og budsjett behandlet og godkjent.

Sameiets virksomhet

Sameiet består av seks blokker med til sammen 173 seksjoner. Første bygg sto ferdigstilt i 2004, og de øvrige byggene ble ferdigstilt innen 2006. Eiendommen har tolv oppganger med heis og et underliggende garasjeanlegg med parkeringsplass til hver seksjon.

Utearealene omfatter gjesteparkering, grøntområder med plen og variert vegetasjon, sykkelparkering ved hver blokk og lekeplasser spredt utover området. Det finnes ingen øvrige fellesarealer utover trappeoppgangene.

Sameiet har infrastruktur for el-bil-lading og et felles gassanlegg, hvor 119 seksjoner er tilknyttet gassanlegget. Styrets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser gjennom forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Drift, vedlikehold og prosjekter

Sameiets drift omfatter sommer- og vintervedlikehold, vaktmesteroppgaver, renhold og brannvarsling, mens øvrige leveranser i stor grad følges opp gjennom rapportering fra leverandører. I perioden har styret gjennomført tiltak for vedlikehold og oppgradering av eiendommen, blant annet utskifting av belysning i fellesarealene i to blokker. Med dette er nå all fellesbelysning, inkludert garasje, oppgradert.

Styret har hatt et aktivt fokus på reforhandling og oppfølging av avtaler. Tjenester som matteutleie, vaktmester, sommerdrift, administrasjon av el-billading og vakthold er gjennomgått og enten reforhandlet eller byttet aktør. I oktober gikk sameiet over til strømavtalen Norgespris. Leverandør for administreringen av el-billading er byttet, senest til en aktør med bedre vilkår. Mye av dette arbeidet har foregått mellom styremøtene gjennom befaringer og innhenting av tilbud, og har resultert i flere nye eller forbedrede avtaler.

Styret har videre arbeidet med vurdering og planlegging av større tiltak utover ordinær drift. I nær fremtid planlegges rehabilitering av sameiets tolv heiser. Det er også identifisert behov for å vurdere oppgradering eller utskifting av deler av brannvarslingsanlegget. Det skal gjennomføres en tilstandsanalyse av eiendommen i løpet av 2026 i tråd med vedtak på årsmøtet i 2023.

Styret vil følge med på behov for oppgraderinger av ringetablåer og vurdere ytterligere tiltak på grøntområdene for å sikre trivsel og vedlikehold av utearealene. Større prosjekter vil bli vurdert opp mot sameiets økonomi, slik at tiltak kan gjennomføres på en forsvarlig måte og i tråd med prioriteringer fastsatt av årsmøtet eller styret.

Økonomi

Sameiet er uten lån og gikk i perioden med et underskudd på kr -212 216, noe som ikke er i tråd med budsjettet. Avviket skyldes hovedsakelig utbedring av belysning i to blokker, samt nødvendig utbedring av TG-feil. Dette var ikke det budsjettert, men anses som nødvendige tiltak for forsvarlig drift og vedlikehold. Forretningsfører har i perioden vært PHM Forvaltning.

Styret har arbeidet aktivt med å redusere driftskostnader og øke inntektene gjennom reforhandling av avtaler, utleie av parkeringsplasser og overgang til strømavtalen Norgespris. Dette har gitt et positivt bidrag, og underskuddet ville vært høyere uten disse tiltakene.

Det er gjort endringer i gassregnskapet ved justering av a-konto-beløp for å redusere likviditetspresset og sikre bedre samsvar mellom innbetalinger og faktiske kostnader.

Felleskostnadene ble i perioden økt med 5 %, og det ble gjennomført justering som følge av økte priser på TV/bredbånd. Likviditeten har vært anstrengt, og sameiet har tidvis ikke kunnet håndtere kostnader innen ordinære tidsfrister. På bakgrunn av dette, ble det vedtatt av styret å øke felleskostnadene for kommende periode (2026/2027) med 10 % for å styrke likviditeten og legge til rette for nødvendig vedlikehold.

Forsikring, HMS og internkontroll

Det har ikke vært større hendelser i sameiet i perioden, men enkelte saker har krevd oppfølging. Garasjeporten ble skadet etter påkjørsel og reparert samme natt. Styret følger også opp smitte av uønsket vegetasjon fra nabotomter, hvor kommunen har igangsatt tiltak. I tillegg har det vært mindre hendelser som kortvarige strømbrudd, problemer med søppelanlegg, utbedring av asfalt ved innkjøring, skader på eiendom og mindre lekkasjer fra garasjetak.

Sameiet har hatt gyldig bygningsforsikring hos Gjensidige i perioden, og skader er meldt inn og håndtert i samarbeid med forsikringsselskap. Sameiet har i snitt rundt 5 skader i året, og har en relativt høy skadehistorikk sett i forhold til alder. Dette er hovedsakelig knyttet til varmtvannsberedere levert ved oppføringen. Styret har gjennomført forebyggende tiltak gjennom informasjon til seksjonseiere.

Det gjennomføres årlig kontroll og service av brannteknisk anlegg, inkludert testing av brannvarslingsanlegget. Styret vurderer brannsikkerheten som tilfredsstillende. Heisene har vært underlagt ordinær kontroll uten større avvik. Det er også gjennomført kontroll av lekeplassutstyr, hvor det i ett tilfelle er identifisert behov for utbedring, som vil bli fulgt opp.

Konklusjon

Styret vurderer at perioden samlet sett har vært krevende, preget av store endringer i styrets sammensetning, intern omstilling og uforutsette kostnader. Samtidig har styret arbeidet aktivt med å sikre forsvarlig drift, bedre økonomistyring og gjennomgang av sameiets avtaler.

Det er gjennomført flere nødvendige tiltak, både innen vedlikehold og økonomi, og styret mener det er lagt et solid grunnlag for videre arbeid i kommende periode. Fremover vil styret ha særlig fokus på likviditet, prioritering av vedlikeholdstiltak og gjennomføring av planlagte prosjekter i tråd med sameiets økonomiske rammer.

Styret takker seksjonseierne for samarbeid og forståelse i perioden, og ser frem til å videreføre arbeidet med å ivareta sameiets interesser på en trygg og forsvarlig måt

BankID Signing
Larsen, Per Eivind
2026-03-13

BankID Signing
Nygren, Per-Anders
2026-03-13

BankID Signing
Sagen, Thomas
2026-03-14

BankID Signing
Jensen, Helle Johnsgård
2026-03-15

BankID Signing
Jørgenstuen, Susanne
2026-03-15

Sogn Terrasse Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sogn Terrasse Boligsameie Org.nr. 987495162

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sogn Terrasse Boligsameie

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		6 847 656	6 520 557	6 847 656	7 485 000
Inntekter kabel tv/ bredbånd		1 131 265	890 604	1 005 000	1 265 000
Andre inntekter	1	1 071 550	1 025 553	1 157 200	952 820
Sum inntekter		**9 050 471**	**8 436 714**	**9 009 856**	**9 702 820**
Kostnader					
Varekjøp		0	0	16 000	19 000
Lønn	2	329 917	317 198	329 064	342 000
Kommunale avgifter		1 847 716	1 688 816	1 992 000	2 100 000
Strøm og varme	3	864 188	985 917	1 000 000	918 000
TV og bredbånd		1 121 164	1 013 077	1 005 000	1 215 000
Andre driftskostnader	4	756 373	1 104 624	809 300	745 000
Vaktmester og renhold	5	733 189	718 316	741 500	685 500
Reparasjon og vedlikehold	6	2 444 387	1 565 987	1 698 000	4 400 000
Honorarer	7	219 912	226 278	220 000	225 000
Forsikring		994 027	797 052	933 000	1 130 000
Andre kostnader	8	65 978	70 954	65 000	65 000
Sum kostnader		**9 376 850**	**8 488 219**	**8 808 864**	**11 844 500**
Driftsresultat		**-326 379**	**-51 505**	**200 992**	**-2 141 680**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		115 229	85 467	65 000	65 000
Finanskostnader		1 266	-621	0	0
Sum finans		**113 963**	**86 089**	**65 000**	**65 000**
Resultat		**-212 416**	**34 583**	**265 992**	**-2 076 680**

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		127 672	231 374
Forskuddsbetalte kostnader		565 442	529 844
Sum fordringer	**9**	**693 114**	**761 217**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**459 199**	**661 857**
Sum omløpsmidler		**1 152 313**	**1 423 074**
Sum eiendeler		**1 152 313**	**1 423 074**

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 088 326	1 088 326
Årets resultat		-212 416	0
Sum egenkapital	**10**	**875 910**	**1 088 326**
Gjeld			
Leverandørgjeld		33 310	83 464
Forskudd fra kunder		188 468	182 881
Påløpte kostnader		0	-1
Annen kortsiktig gjeld		54 626	68 405
Sum kortsiktig gjeld	**11**	**276 403**	**334 749**
Sum egenkapital og gjeld		**1 152 313**	**1 423 074**

OSLO,
Sogn Terrasse Boligsameie

Thomas Foss Sagen
Styrets leder

Per Eivind Larsen
Styremedlem

Helle Johnsgård Jensen
Styremedlem

Susanne Jørgenstuen
Styremedlem

Per-Anders Nygren
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Boligsameie har til formål å forvalte Sogn Terrasse Boligsameie eiendom. Herunder bygninger og fellesarealer, til boligformål for eierne.
Virksomheten drives i kommune 0301-Oslolo , og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av boligsameiets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
A-konto gass	380 077	426 097	600 000	326 400
Parkering	464 064	461 664	480 000	480 000
Drift vedlikehold gass	19 200	19 200	19 200	21 420
Lade strøm	136 881	113 279	0	100 000
Annen driftsrelatert inntekt	42 991	5 313	58 000	25 000
Annen driftsinntekt	28 336	0	0	0
Sum andre inntekter	**1 071 550**	**1 025 553**	**1 157 200**	**952 820**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	288 398	278 000	288 400	300 000
Arbeidsgiveravgift	40 664	39 198	40 664	42 000
Gave, ikke fradragsberettiget	854	0	0	0
Sum lønnskostnader	**329 917**	**317 198**	**329 064**	**342 000**

Boligsameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm	416 548	384 642	400 000	450 000
Gass	447 639	601 275	600 000	468 000
Sum strøm og varme	**864 188**	**985 917**	**1 000 000**	**918 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyr sanering	24 153	17 075	20 000	25 000
Brannsentral	175 978	153 896	160 000	250 000
Alarm, kameraovervåkning	4 673	91 807	94 000	10 000
Vakthold	139 111	83 944	140 000	0
Dugnad/Container	33 559	4 148	8 000	12 000
Container	0	33 017	34 000	34 000
Div driftskostnader	0	2 525	0	0
Andre driftskostnader	0	3 652	0	0
Vintertjenester	376 833	313 787	350 000	410 000
Uteområde	0	397 938	0	0
Leie lokale	0	1 249	1 300	2 000
Verktøy	2 066	1 587	2 000	2 000
Sum andre kostnader	**756 373**	**1 104 624**	**809 300**	**745 000**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	369 543	351 428	367 500	385 500
Renhold matter	107 836	118 007	115 000	100 000
Vaktmester	255 810	248 881	259 000	200 000
Sum vaktmester og renhold	**733 189**	**718 316**	**741 500**	**685 500**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold	0	44 015	25 000	0
Vedlikehold bygning	53 676	0	0	450 000
Vedlikehold VVS	0	19 983	0	0
Vedlikehold elektro	1 082 398	96 680	33 000	50 000
Vedlikehold	79 641	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	14 990	0	100 000	50 000
Vedlikehold heis	740 011	702 607	720 000	3 350 000
Vedlikehold uteområde	261 284	277 903	530 000	350 000
Vedlikehold EL-bil lading	4 193	0	0	10 000
Reparasjon og vedlikehold	0	405 757	200 000	0
Vedlikehold garasjeanlleg	78 417	0	90 000	90 000
Vedlikehold	84 994	12 513	0	0
Vedlikehold brannsikring	44 785	0	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	6 529	0	0
Sum vedlikehold	**2 444 387**	**1 565 987**	**1 698 000**	**4 400 000**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	11 659	16 841	24 000	24 000
Forretningsførsel	192 376	187 500	196 000	201 000
Andre forvaltningstjn.	2 970	0	0	0
Honorar for juridisk bistand	12 906	0	0	0
Honorar annet	0	21 938	0	0
Sum honorar	**219 912**	**226 278**	**220 000**	**225 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	0	1 898	0	0
Datakostnader	9 040	37 242	40 000	40 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	10 195	0	0
Porto	11 385	5 019	5 000	5 000
Øreavrunding	1	0	0	0
Bank	18 829	15 514	20 000	20 000
Annen kostnad,	26 724	1 086	0	0
Sum andre kostnader	**65 978**	**70 954**	**65 000**	**65 000**

Note 9 Note fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-60 796	48 493
Forskudd kunder	188 468	182 881
Sum kundefordringer	**127 672**	**231 374**
Forskuddsbetalt forsikring	272 726	230 399
Forskuddsbetalt kabelTV og	292 716	253 791
Andre forskuddsbetalte	0	45 654
Sum andre fordringer	**565 442**	**529 844**
Sum fordringer	**693 114**	**761 217**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	1 088 326	1 053 742
Årets resultat	-212 416	34 583
Egenkapital 31.12	**875 910**	**1 088 326**

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leverandørgjeld	33 310	83 464
Forskudd fra kunder	188 468	182 881
Gebyrer til forretningsfører	0	-1
Annen kortsiktig gjeld	54 626	68 405
Sum annen kortsiktig gjeld	**276 403**	**334 749**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sogn Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sogn Terrasse Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets 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 avviklet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: R4MCN-9ZQDI-G4GZJ-EM2SB-RGL3N-OE8J4

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

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: R4MCN-9ZQDI-G4GZJ-EM2SB-RGL3N-OE8J4

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."

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-17 13:44:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: R4MCN-9ZQDI-G4GZJ-EM2SB-RGL3N-OE8J4

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

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

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

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

Montering av varmepumpe på balkong/terrasse

Bakgrunn:

Varmepumper gir energibesparelser og bedre inneluft, men kan skape bekymring for støy. Forslaget setter krav til plassering og lydnivå for å sikre at installasjonene ikke er til sjenanse for naboer.

Forslag til vedtak:

Seksjonseiere kan installere varmepumpe på balkong, terrasse eller i utebod under følgende vilkår:

1. Maksimalt støynivå ved fasade: 45 dB på dag- og kveldstid, tilsvarende lydnivået fra et kjøleskap eller stille kontor. Dette nivået ligger innenfor anbefalte støynivåer for boligområder.
2. Avstand mellom varmepumper eller naboer: ca. 3 m. Avstanden reduserer lydnivået for naboer, da lyd faller ca. 6 dB per dobling av avstand.
3. Plassering under overbygget balkong/terrasse eller i utebod, med betongskille mellom dekkene som reduserer lydoverføring.
4. Ved maksimal effekt kan lydnivået øke med 3–5 dB, normalt kun under de kaldeste vintermånedene.
5. Seksjonseier dekker selv alle kostnader knyttet til installasjon og drift, inkludert merkostnader ved senere tiltak fra sameiet.

Tiltaket gir kostnadsbesparelser, bedre inneluft og anses ikke å være til sjenanse for øvrige

beboere eller redusere bokvaliteten.

Sindre Johannes Buraas

BankID Signing
Pettersen, Cecilie Müller
2026-03-30

BankID Signing
Freund, Ewa Regina
2026-03-30

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SOGN TERRASSE

Onsdag 25. mars 2026 kl. 18:00
Sted: Auditoriet på Blindern VGS

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Vedtak: Cecilie M. Pettersen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører
Vedtak: Cecilie M. Pettersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede
Tilstede var det 46 seksjonseiere.
Det ble levert 8 fullmakter, totalt 54 stemmeberettigede
Tatt til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
Vedtak: Ewa Freund ble valgt til å signere protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
Vedtak: Godkjent

2. Årsberetning 2025/2026

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til orientering

3. Årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent og budsjettet ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styret

1 stemme mot
53 stemmer for
Vedtak: Styret får kr. 311 000,- + aga til fordeling

5. Saker fra styret

5.1 Bredbånds/TV avtale

På bakgrunn av at saken inneholdt tre alternative forslag, besluttet årsmøtet å gjennomføre avstemningen i to trinn for å sikre et klart flertall.

Det ble først stemt over hvorvidt sameiet skulle inngå en kollektiv avtale eller ikke (forslag 3).

- Forslag 3 ble vedtatt med 52 stemmer for og 2 stemmer mot.

Som følge av dette vedtaket ble det deretter stemt mellom forslag 1 og forslag 2.

- Forslag 1 fikk 18 stemmer
- Forslag 2 fikk 36 stemmer

Vedtak: Sameiet beholder nåværende avtale , Frihet M eller tilsvarende

5.2 Varmepumper i sameiet

På bakgrunn av at saken inneholdt tre alternative forslag, besluttet årsmøtet å gjennomføre avstemningen i to trinn for å sikre et klart flertall i denne saken også.

Det ble først stemt over hvorvidt det skal være tillatt å installere varmepumper i sameiet.

- 6 stemmer for tillatelse
- 48 stemmer mot tillatelse

Forslaget om å tillate varmepumper fikk ikke flertall.

På bakgrunn av dette falt forslag 2 og 3 bort.

Vedtak: Forslag 1 - Varmepumper tillates ikke i sameiet

5.3 Referat fra styremøter

Referat fra styremøtene under årsmøte 2025 hadde følgende forslag til vedtak: *Jeg foreslår at årsmøtet bestemmer at konklusjonene på de enkelte sakene skal gjøres tilgjengelig for alle i sameiet (for eksempel lagt ut på Lettstyrt).* Saken ble godkjent med 100% av stemmene. Dette ved hensyn av personvern i enkelte saker.

Styremøter behandler ofte temaer som er sensitive og/eller taushetsbelagte. Protokollen fra styremøtene er derfor som basis også taushetsbelagt. Styret mente derfor at det ikke var aktuelt å direkte publisere protokollen fra styremøter. For å etterfølge vedtaket på sak 5.2. fra årsmøtet 2025 valgte styret i stede:

1. Lage detaljerte infoskriv som inneholder informasjon om saker som angår felleskapet tatt opp på styremøter i perioden.
2. Legge inn flere detaljer under hvert agendapunkt i agendaen som legges ut på Lettstyrt i forkant av styremøtet.

Styret ber om godkjenning for at punkt 1. og 2. over tilstrekkelig svarer ut vedtaket på sak 5.2. fra årsmøtet 2025.

Vedtak: Godkjent

5.4 Modernisering av heiser

Saken inneholdt tre alternative forslag. For å sikre et klart flertall besluttet årsmøtet å gjennomføre avstemningen i to trinn.

Det ble stemt over forslag A og B (direkte avtale med leverandør / engasjement av rådgiver) opp mot forslag C (utvidet markedsundersøkelse).

- Forslag A og B samlet fikk 12 stemmer for og 42 stemmer mot

Forslag A og B fikk dermed ikke flertall.

Vedtak: Årsmøtet vedtok forslag C, som innebærer at styret gis fullmakt til å gjennomføre en utvidet markedsundersøkelse, innhente flere tilbud, forhandle med aktuelle leverandører og inngå avtale med den aktøren og gjennomføringsmodellen som samlet sett vurderes som mest hensiktsmessig for sameiet.

6. Saker fra beboere

6.1 - Gebyr for registrering av nye leieboere

Vedtak: Forslaget om å innføre gebyr for registrering av nye leieboere ble ikke vedtatt. 2 stemmer for og 52 stemmer mot.

Sak 6.2 - Tiltak for forbedret håndtering av papp

Saken inneholdt tre alternative forslag (A, B og C). For å sikre et klart flertall ble det først stemt over forslag A og B samlet opp mot forslag C.

Forslag A og B fikk 10 stemmer for og 44 stemmer mot
Forslag A og B fikk dermed ikke flertall.

Vedtak: Årsmøtet vedtok forslag C, forslag om tiltak for forbedret håndtering av papp ble ikke vedtatt.

Sak 6.3 - Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse

5 stemmer for og 49 stemmer mot

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt

Sak 7. Valg

Sak 7.1 - Valg av styremedlemmer

Vedtak: Aage Tranholt og Raul Alin ble valgt for 2 år.

Sak 7.2 – Valg av varamedlem

Vedtak: Usman Nisar ble valgt for 1 år

Sak 7.3 – Valg av valgkomite

Vedtak: Anny Brenne Svendsen, Anne-Marit Hafstad og Anne Reymann blevalgt for 1 år.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 20.15

Cecilie Pettersen
Sign.

Ewa Freund
Sign.

BankID Signing
Pettersen, Cecilie Müller
2026-03-30

BankID Signing
Freund, Ewa Regina
2026-03-30

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SOGN TERRASSE

Onsdag 25. mars 2026 kl. 18:00
Sted: Auditoriet på Blindern VGS

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Vedtak: Cecilie M. Pettersen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører
Vedtak: Cecilie M. Pettersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede
Tilstede var det 46 seksjonseiere.
Det ble levert 8 fullmakter, totalt 54 stemmeberettigede
Tatt til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
Vedtak: Ewa Freund ble valgt til å signere protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
Vedtak: Godkjent

2. Årsberetning 2025/2026

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til orientering

3. Årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent og budsjettet ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til det sittende styret

1 stemme mot
53 stemmer for
Vedtak: Styret får kr. 311 000,- + aga til fordeling

5. Saker fra styret

5.1 Bredbånds/TV avtale

På bakgrunn av at saken inneholdt tre alternative forslag, besluttet årsmøtet å gjennomføre avstemningen i to trinn for å sikre et klart flertall.

Det ble først stemt over hvorvidt sameiet skulle inngå en kollektiv avtale eller ikke (forslag 3).

- Forslag 3 ble vedtatt med 52 stemmer for og 2 stemmer mot.

Som følge av dette vedtaket ble det deretter stemt mellom forslag 1 og forslag 2.

- Forslag 1 fikk 18 stemmer
- Forslag 2 fikk 36 stemmer

Vedtak: Sameiet beholder nåværende avtale , Frihet M eller tilsvarende

5.2 Varmepumper i sameiet

På bakgrunn av at saken inneholdt tre alternative forslag, besluttet årsmøtet å gjennomføre avstemningen i to trinn for å sikre et klart flertall i denne saken også.

Det ble først stemt over hvorvidt det skal være tillatt å installere varmepumper i sameiet.

- 6 stemmer for tillatelse
- 48 stemmer mot tillatelse

Forslaget om å tillate varmepumper fikk ikke flertall.

På bakgrunn av dette falt forslag 2 og 3 bort.

Vedtak: Forslag 1 - Varmepumper tillates ikke i sameiet

5.3 Referat fra styremøter

Referat fra styremøtene under årsmøte 2025 hadde følgende forslag til vedtak: *Jeg foreslår at årsmøtet bestemmer at konklusjonene på de enkelte sakene skal gjøres tilgjengelig for alle i sameiet (for eksempel lagt ut på Lettstyrt).* Saken ble godkjent med 100% av stemmene. Dette ved hensyn av personvern i enkelte saker.

Styremøter behandler ofte temaer som er sensitive og/eller taushetsbelagte. Protokollen fra styremøtene er derfor som basis også taushetsbelagt. Styret mente derfor at det ikke var aktuelt å direkte publisere protokollen fra styremøter. For å etterfølge vedtaket på sak 5.2. fra årsmøtet 2025 valgte styret i stede:

1. Lage detaljerte infoskriv som inneholder informasjon om saker som angår felleskapet tatt opp på styremøter i perioden.
2. Legge inn flere detaljer under hvert agendapunkt i agendaen som legges ut på Lettstyrt i forkant av styremøtet.

Styret ber om godkjenning for at punkt 1. og 2. over tilstrekkelig svarer ut vedtaket på sak 5.2. fra årsmøtet 2025.

Vedtak: Godkjent

5.4 Modernisering av heiser

Saken inneholdt tre alternative forslag. For å sikre et klart flertall besluttet årsmøtet å gjennomføre avstemningen i to trinn.

Det ble stemt over forslag A og B (direkte avtale med leverandør / engasjement av rådgiver) opp mot forslag C (utvidet markedsundersøkelse).

- Forslag A og B samlet fikk 12 stemmer for og 42 stemmer mot

Forslag A og B fikk dermed ikke flertall.

Vedtak: Årsmøtet vedtok forslag C, som innebærer at styret gis fullmakt til å gjennomføre en utvidet markedsundersøkelse, innhente flere tilbud, forhandle med aktuelle leverandører og inngå avtale med den aktøren og gjennomføringsmodellen som samlet sett vurderes som mest hensiktsmessig for sameiet.

6. Saker fra beboere

6.1 - Gebyr for registrering av nye leieboere

Vedtak: Forslaget om å innføre gebyr for registrering av nye leieboere ble ikke vedtatt. 2 stemmer for og 52 stemmer mot.

Sak 6.2 - Tiltak for forbedret håndtering av papp

Saken inneholdt tre alternative forslag (A, B og C). For å sikre et klart flertall ble det først stemt over forslag A og B samlet opp mot forslag C.

Forslag A og B fikk 10 stemmer for og 44 stemmer mot
Forslag A og B fikk dermed ikke flertall.

Vedtak: Årsmøtet vedtok forslag C, forslag om tiltak for forbedret håndtering av papp ble ikke vedtatt.

Sak 6.3 - Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse

5 stemmer for og 49 stemmer mot

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt

Sak 7. Valg

Sak 7.1 - Valg av styremedlemmer

Vedtak: Aage Tranholt og Raul Alin ble valgt for 2 år.

Sak 7.2 – Valg av varamedlem

Vedtak: Usman Nisar ble valgt for 1 år

Sak 7.3 – Valg av valgkomite

Vedtak: Anny Brenne Svendsen, Anne-Marit Hafstad og Anne Reymann blevalgt for 1 år.

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 20.15

Cecilie Pettersen
Sign.

Ewa Freund
Sign.

Hei, alle naboer i Sogn Terrasse

1. April 2026 (Q1)

Riktig god påske! Det kan se ut som våren har ankommet, og da trengs det et infoskriv som kan leses under påskesolen 😊

Nettsiden vår (https://sogn-terrasse.lettstyrt.no/) brukes som hovedkanal for å kommunisere viktig informasjon om sameiet vårt, i tillegg med å sende ut et informasjonsskriv med jevne mellomrom. Nedenfor følger litt informasjon om det som har skjedd siste tiden og fremover.

Viktige datoer fremover

Sameiets aktiviteter fremover som vi ber alle merke seg:

- **7.April - Vårrengjøring utvendig trapper**
- 8.April - Vårrengjøring kjørebane
- **9.April - Styremøte**
- Uke 19 – Mulig Dugnad
- **28.Mai - Styremøte**
- 10-11.Juni - Garasjevask

Vær oppmerksom på at datoene kan bli justert

Siste nytt

Styrets arbeid i Q1-2026

Første kvartal i 2026 har i stor grad vært preget av grundige forberedelser til årsmøtet. For styret er dette årets viktigste beslutningsarena, et sted hvor vi sammen legger føringer for utviklingen av sameiet vårt.

Oppsummering årsmøte 2026

Til stede på årsmøte var det 46 seksjonseiere og totalt 8 fullmakter, som totalt utgjorde 54 stemmeberettigede. Møte ble startet 18.00 og hevet 20.15.

Kollektiv TV/bredbånd

Forslag 2, *Beholde nåværende avtale, Frihet M eller tilsvarende*, ble vedtatt videreført. Styret vil jobbe med å reforhandle avtalen, samt undersøke om det er andre aktuelle aktører som leverer tilsvarende avtale til en mer kunstig pris.

Varmepumper i Sameiet

Forslag 1, *Varmepumper tillates ikke i sameiet, ble vedtatt*. Sameiet tillater derfor ikke på nåværende tidspunkt installasjon av varmepumper.

På årsmøte ble det ytret forhold som bekymring til støy, estetisk påvirkning, håndtering av kondensvann etc.

Modernisering av Heiser
Alternativ C, *Styret gis fullmakt til å gjennomføre en utvidet markedsundersøkelse, innhente flere tilbud og forhandle med aktuelle leverandører, samt inngå avtale med den aktøren og gjennomføringsmodellen som samlet sett vurderes som mest hensiktsmessig for sameiet,* ble vedtatt.

Styret vil med det påta seg en større rolle og ansvar i forbindelse med modernisering av sameiets 12 heiser. Styret vil kunne benytte seg av eksterne aktører der dette fremstår som hensiktsmessig, men styret selv vil ta en ledende rolle i prosessen.

Gebyr for registrering av nye leieboere
Forslag for å innføring gebyr for registering av leietakere ble nedstemt.

Styret minner om sameiets vedtekter, punkt 4.Rett til bruk:
(5) Salg eller utleie av en seksjon skal meldes til forretningsfører og styret for registrering. Eier av en seksjon som ikke bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører og styret

Tiltak for forbedret håndtering av papp – og papiravfall
Alternativ C - *Forslaget vedtas ikke*, ble vedtatt.

Flertallet av de oppmøtte fremstod å være enige med at dagens papp/papirløsning ikke utgjør noe irritasjon eller problem, da det kreves minimal innsats å tilpasse seg dagens løsning. Sameiet er heldige som har Smestad gjenbruksstasjon i nærheten, i tillegg til kontainere minst 2 ganger i året.

Sameiet kan på sikt bli påtvunget å se på nye løsninger i forbindelse med Oslo kommunes intensjon om å videreutvikle dagens kildesorterings, hvor det mest aktuelle er egne beholdere for matavfall.

Hvordan kildesorterer vi i 2030? - Oslo kommune - Aktuelt
(https://aktuelt.oslo.kommune.no/hvordan-kildesorterer-vi-i-2030)

Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse
Alternativ B - *Forslaget vedtas ikke*, ble vedtatt.

Forslaget innebar en generell åpning for at beboere med markterrasse kunne gjennomføre beplanting på fellesareal etter fastsatte rammer/retningslinjer. Det ble uttrykt en generell bekymring for hvordan dette kunne utvikle seg over tid. Styret minner om at er mulighet for å søke om beplanting i fellesareal.

Nye styremedlemmer og vararepresentant
Aage Tranholt og Raul Alin ble valgt inn som nye styremedlemmer for 2 år, henholdsvis fram til årsmøte 2028.

Vi ønsker dem hjertelig velkommen og ser fram til å fortsette styrearbeidet med det formål å forvalte og ivareta fellesskapets interesser på vegne av alle seksjonseierne.

Vi takker Per Eivind Larsen og Susanne Jørgenstuen for innsatsen!

Ny Valgkomitéen for perioden 2026/2027
Anny Brenne Svendsen, Anne-Marit Hafstad og Anne Røberg ble valgt som ny valgkomite for 1 år.

Resultat og Budsjett
Det er gjort en del justering i hvordan kostander føres opp og resultatføres. Disse endringene har ikke fult ut blitt gjenspeilet i budsjett eller ved ny navngivning.

Styret vil i forbindelse med dette jobbe videre med resultat og budsjett, og vil vurdere å komme med et revidert budsjett til orientering for sameiets beboere.

Vårrengjøring 7-8.april
Det er hengt opp oppslag om kommende vårrengjøring, hvor trapper blir feid 7.april og kjørebane den 8.april.

Vi ber derfor om at ingen benytter seg av gjesteparkering den 8 april, gitt det ikke avklares på forhånd med de som utfører arbeidet.

Ny sommerdriftsavtale
Etter en anbudsrunde har styret har vedtatt å inngå ny avtale for sommerdrift perioden 2026. Berger snø og grønt tar over ansvaret fra Skandinavisk utemiljø. Avtalen innebærer betydelig økt tjeneste til omtrentlig samme pris sammenlignet med tidligere. Vi ser frem til samarbeidet og et økt fokus på sameiets grøntareal.

Økning på kollektivt tv- og bredbånd avtale og varsel om endring
Telenor har varslet en ytterligere prisøkning på den kollektive avtalen. Prisen økes med **40 kr per måned per seksjon**, med virkning fra **1. mars 2026**.
Dette kommer i tillegg til tidligere varslet prisjustering. Felleskostnadene vil bli justert tilsvarende for å dekke den økte kostnaden knyttet til avtalen med Telenor. Endringen vil bli innarbeidet i fakturagrunnlaget for felleskostnader.

Telenor har også varslet styret om endring i vår kollektive avtale. Se egent oppslag på Lettstyrt for nærmere informasjon.

Julebelysning
Vi minner om at seksjonseiere bør tilstrebe å speile det estetiske utseende som generelt er å finne i sameiet. Vi oppfordrer de som enda har julebelysning om å fjerne eller slukke dette.

Gassregnskap
I 2026 er det implementert flere endringer i forbindelse med gass, slik som økt A-konto beløp. Videre vil flere beboere få redusert månedlig beløp for kostnader knyttet til felles gassanlegg, mens andre vil oppleve å bli inkludert. Inkluderingen er i henhold til sameiets vedtekter: *Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av felles gasstank og røropplegg, fordeles på alle leiligheter som er tilkoblet (alle 3- og 4-romsleiligheter).*

Viser til infoskriv økonomiske endringer for 2026 for nærmere informasjon.

Styret erfarte at faktura for 2025 ikke hadde tilfredsstillende informasjon til forbruker, noe vi beklager. Styret vil ta dette med seg til neste fakturautsending.

Frakobling av gasspeis
Beboere som ikke benytter seg av sin gasspeis, kan få sin peis frakoblet. Beboer vil ikke lenger være påkrevd årlig service eller innbetaling til A-konto.
Ved frakopling av gasspeis må styret bli orientert og seksjonseier må som hovedregel benytte seg av RSM for utførelse av arbeid, gitt ikke annet er avtalt på forhånd.

Ullevaal stadion, når Norge spiller VM
Når Norge spiller VM i 2026, blir Ullevaal stadion en nasjonal møteplass for opptil 35 000 fans for å heie fram Norge. For øyeblikket selges det billetter til 17 og 26 juni.

Arrangementet er tiltenkt med inngangstid fra rundt 15.00 og med varighet til rundt midnatt. Vi må anta dette blir merkbart for oss som beboere, spesielt om Norge skulle seire i sine kamper. Styret vil vurdere når tiden nærmer seg, om det skal gjøres tiltak, for eksempel vedrørende sameiets gjesteparkering.

Ny aktør for administrering og ettermontering av el-bil lader
Januar 2026 tiltrådte ny avtale med Flexibility AS for administrasjon av elbillading.

Den nye avtalen gir beboere en lavere pris på abonnement og ettermontering av ladere, i tillegg til større valgmuligheter på type lader.

Samtlige ladere ble satt i åpen modus ved overtakelse. Det betyr at bilen skal begynne å lade ved tilkobling. Bruker kan laste ned app og omgjøre til lukket modus, slik at app eller bruk av brikke starter lading. Flexibility anbefaler åpen modus, da det fjerner en stor årsak til tekniske problemer.

Styret opplever overgangen har gått svært bra og minimalt med henvendelser fra seksjonseiere.

Reklamasjon på garasjebelysning:
Sameiet har en pågående reklamasjon på garasjebelysning. I den forbindelse vil all belysning bli skiftet ut, slik at sameiet får en belysning som fungerer som tiltenkt. I henhold til vedtak fra årsmøte 2025, vil belysningen være sensorstyrt ved å skru seg av eller på i forhold til aktivitet i garasjen.

Arbeidet er forventet å starte opp rett etter påske.

Tilstandsanalyse av sameiet:
Sameiet er nå kommet i 20årene, og det skal i den forbindelse, i henhold til vedtak fra årsmøte 2023, gjennomføres en tilstandsanalyse av sameiet. Utgangspunktet for analysen er den originale vedlikeholdsplanen til sameiet, slik at sameiet får en revidert og oppdatert plan.

Generell informasjon:

Kvartalsvis infoskriv

Styret sender ut infoskriv per kvartal, fast 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. I tillegg vil styret benytte Lettstyrt aktivt for å dele annen aktuell informasjon.

Beboerperm

Tidvis mottar styret henvendelser vedrørende praktisk informasjon om den aktuelle seksjonen. Styret minner om at beboere finner ***beboerperm Sogn Terrasse*** under praktisk info -> Informasjon til nye beboere. Permen er utradert for mange, men gir grunnleggende informasjon om sameiet og dens seksjoner fra slik det var originalt.

Gass og salg av leilighet

Om du skal selge eller overta leilighet som benytter gass, minner vi om at det må gjøres en avlesning av forbruk i forbindelse med eierskifte.

Styremøter

Minner om at beboere kan se agenda for styremøter på Lettstyrt, praktisk info -> Agenda på styremøte. Enhver kan sende inn saker som det er ønskelig at styret tar stilling til.

Kontakt Styret

Sameiet vårt er gode til å gi beskjed til styret om ulike forhold som oppstår. Det setter vi pris på! Det hjelper oss til å holde oversikt og følge opp de sakene som trenger det og som vi ellers kanskje ikke hadde fått kunnskap om. Det bidrar til at sameiet vårt er et godt sted å bo!

Kontakt styret ved å trykke på «samtaler» inne på hjemmesiden (https://sogn-terrasse.lettstyrt.no/) eller send e-post direkte til styret@sognterrasse.no

Vi håper alle får en fredelig og flott påske!

Hilsen Styret (Thomas, Helle, Per-Anders, Aage og Raul)

Skrevet av Thomas Foss Sagen



Trivselsregler Sogn Terrasse

(Vedtatt på sameiermøtet 27.04.2005, justert 29.04.2008, 27.03.2017 og 27.03.2025)

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. Innenfor hver enkelt entrèdør, er vi ”herre i eget hus”. I fellesarealene inne og ute må vi etterleve de regler som fastsettes av sameiermøtet og som forvaltes av styret.

2. FORMÅL

Formålet med trivselsreglene er å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.

3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det bør være generell ro mellom kl. 2300 - 0700. Ved større selskapelighet bør naboer varsles (advares) eller inviteres! Dyreeiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt. Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassene er vårt ”ansikt” overfor naboer. Tørking av tøy på terrassen bør unngås. Vis hensyn til naboen under, og unngå å riste tepper og lignende på terrassen eller over rekkverket. Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallssjakten og ikke feies utover kanten av terrassen.

Oppussingstider ved støyende arbeid som f.eks. banking, boring, bruk av slagdrill ol.:

hverdager – kl. 08:00 - 20:00

lørdager – kl. 09:00 - 16:00

søndager og helligdager – stille

Avfall ved oppussing:

iSekk og lignende kan plasseres ute uten styrets samtykke, men send styret et varsel, slik at vi vet hvem som eier avfallet.
(Vedtatt årsmøte 27.03.2025)

4. MARKISER OG UTELAMPER

Type og mønster/farge på de markiser og utelamper er fastsatt ved styrevedtak. Andre typer kan ikke settes opp med mindre det er godkjent av årsmøtet.

5. BLOMSTERKASSER

Blomsterkassene bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på naboens markise og terrasse.

6. REKKVERK, VINDUSRAMMER OG FASADE
Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller veggen på terrassen i avvikende farger, se vedtektenes § 6. Det er anledning til å sette opp vindskjerming som enten er glassklar eller frostet.

7. ANTENNEANLEGG
Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

8. GRILLING
Elektrisk- og gassgrill kan brukes når røk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt pga. lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

9. INNVENDIGE FELLESAREAL
Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er sameierens ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

10. HOVEDINNGANG, TRAPPER OG GANGER
Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene. Sykler skal ikke parkeres på gangbroen (svalgang) men henvises til sykkelstativ ved A-inngangene eller til sameiers parkeringsplass i garasjen. Utsmykning og eventuelle ordensregler for de enkelte ”entrè-gangene” avtales mellom de sameiere som bor i gangen. Plassering av møbler, skap, teppe og annet som er til hinder for felles renhold bør ikke benyttes. Eventuell utsmykning skjer for sameierens regning og risiko.

11. BOD
Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander i bodene. Bodene i garasjeanlegget er spesielt utsatt for innbrudd. Dørene til bodrommene i B-oppgangen skal alltid låses.

12. GARASJE
Parkeringsplassene er trange. Vis hensyn og parker så nær stolpen som mulig for å gi god plass mellom bilene. De som ikke har bod i garasjeanlegget, kan montere låsbart dekkstativ og/eller sykkeloppheng på egen parkeringsplass. Sameiere uten bil har anledning til å leie ut plassen, men bare til annen sameier. Vi vil ikke at andre beboere har fri adgang til garasjeanlegget. Styret disponerer over en handikapplass for hvert bygg. Plassen leies ut for et år av gangen etter søknad. Hvis søknad ikke foreligger, kan andre søke om leie av plassen. Leietaker blir valgt ut ved loddtrekning hvis det foreligger flere søknader.

13. PARKERING

All parkering av egen/egne biler skal skje på egen parkeringsplass i garasjen. Gjester kan parkere på anviste parkeringsplasser og skal ha gyldig "Parkeringstillatelse" (kort) synlig i bilen. I tillegg er det også parkeringsmuligheter for handikappede (m/gyldig tillatelse) på anviste plasser nær hovedinngangene for A-inngangene. Sameiere/gjester kan også korttidsparkere for opp til 30 minutter for av/på lasting på anviste plasser nær A-inngangene. (Se egne parkeringsregler for Sogn Terrasse)

Styret kan fastsette parkeringsbestemmelser for sameiet. I den forbindelse kan det gis bestemmelser om økonomisk kompensasjon til sameiet i de tilfeller sameier ikke overholder gitte bestemmelser i forbindelse med vedlikehold av utendørs fellesområder og garasjen.

14. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets anviste innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Egen miljøstasjon for glass og metall emballasje står ved trafostasjonen til høyre for hovedinngangen. Alle bes om å hjelpe til å holde våre omgivelser pene og ryddige.

Styret Sogn Terrasse Boligsameie

Vedtekter Sogn Terrasse Boligsameie

Vedtekter for Sogn Terrasse Boligsameie
Tilpasset og vedtatt i årsmøte den 30.8.2004 og 29.4.2008 i medhold av Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Sist endret i ordinært årsmøte 12.04.2018 og 24.03.2021.

1. EIENDOM – FORMÅL

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 49, bnr 39 i Oslo kommune med påstående bygninger.

(2) Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

(1) Sameiet består av 173 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Terrassen inngår i hoveddelen. Garasjeplassen og boder utgjør tilleggsdeler til den enkelte seksjon. De deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenheten, er fellesareal.

(3) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

(1) Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

(2) Seksjonseiere kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon, men kortidsutleie er bergrenset til 60 døgn per år. Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner §24, 7. ledd.
Parkeringsplass og bod skal til enhver tid følge seksjonen og kan derfor ikke selges.

(3) For felles ansvar og forpliktelser pådratt av sameiet hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

4. RETT TIL BRUK
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

(3) Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål. Alminnelig hjemmekontor og lignende er imidlertid tillatt.

(4) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

(5) Salg eller utleie av en seksjon skal meldes til forretningsfører og styret for registrering. Eier av en seksjon som ikke bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til forretningsfører og styret.

5. TRIVSELSREGLER
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler, her betegnet Trivselsregler for eiendommen.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
(1) Uten skriftlig samtykke fra styret, har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vindusglass, vinduer og dører, oppsetting av antenner og markiser eller andre synlige installasjoner på terrassen
eller fasaden.

(2) Utvendige postkasser og dørklokker er deler av eksteriøret. Alle seksjonseiere skal til en hver tid ha merket postkasse og dørklokker med beboers navn eller leilighetens seksjonsnummer på skilttype fastsatt av styret.

(3) En seksjonseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. FELLESKOSTNADER
(1) Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

(4) Seksjonseierne som benytter gass fra felles tank betaler et a-kontobeløp fastsatt av styret som avregnes etter målt forbruk. Seksjonseier plikter å delta i den årlige service på gasspeis og gasskomfyr uavhengig av om installasjonene har vært i bruk eller ikke. Servicekostnaden avregnes sammen med avregning av gass.

(5) Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av felles gasstank og røropplegg, fordeles på alle leiligheter som er tilkoblet (alle 3- og 4-romsleiligheter).

8. VEDLIKEHOLD
(1) Den enkelte skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for innretninger seksjonseieren har montert/bygget, så som innglassing på terrassen, flislegging og lignende.

(2) Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å tegne en forsikring for eget innbo og løsøre. Egenandel etter forsikringsskade har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren også om sameiets forsikring gjelder.

(4) Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(5) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, dekker og den konstruksjonsmessige del av terrasser, trapper, ganger og andre fellesrom. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(6) Vedlikehold på fellesarealer og fellesanlegg belastes normalt seksjonseierne gjennom felleskostnadene. Styret kan, når det anses praktisk, gi seksjonseierne mulighet for selv å utføre sin del av fellesvedlikeholdet. Styret belaster den enkelte seksjonseier direkte hvis seksjonseieren velger å la sameiet utføre vedlikeholdet for seksjonseierens regning.

(7) I de tilfeller en seksjonseier etter påminnelse fra styret likevel ikke utfører sin del av fellesvedlikehold kan styret i tilfeller hvor det kreves at seksjonseier bidrar til å få gjennomført vedlikehold pålegge seksjonseier en kontrollavgift på kr. 500,- per måned. Kontrollavgift kan ilegges fra påminnelse gis til vedlikehold er utført. Dette gjelder for eksempel ved manglende beising.

9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven, jfr. § 39.

10. STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer inkludert styreleder. Styrets leder velges særskilt og har dobbeltstemme i avstemninger med stemmelikhet.

(2) Styrets medlemmer og styrets leder velges for 2 år av gangen. Tjenestetiden kan unntaksvis fastsettes til 1 år av årsmøtet.

(3) Styremedlemmene må ikke være seksjonseier eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Alle styremedlemmer må være myndige.

(4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, trivselsregler og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen og felles utstyr fullverdiforsikret til enhver tid.

(5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(6) To styremedlemmer i fellesskap representerer seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret. Styret kan gi prokura.

11. ÅRSMØTET – BERAMMELSE OG INNKALLING

(1) Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, og/eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

(2) Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel minst skal være tre dager.

(3) Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle: styrets årsberetning – styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår til eventuell godkjenning – valg av styremedlemmer.

12. ÅRSMØTE – DELTAGELSE OG MØTELEDELSE

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Eies en seksjon av flere, kan bare én avgi stemme.

(2) Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem

skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

(4) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eller nærståendes ansvar.

(5) Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

13. ÅRSMØTETS VEDTAK

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

(2) Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av avgitte stemmer.

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

(4) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om: a) endring av vedtekter b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold c) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

14. HABILITET

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

(2) Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine

forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

16. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

17. MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andres bekostning.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

19. GENERELLE PLIKTER
(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følges av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt trivselsregler fastsatt av årsmøtet.

(2) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller dersom vedtektene skulle stride mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt

Dato:22.09.2014

Saksnr: 200210053-67

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

KLAUS TORGÅRDS VEI – SOGN TERRASSE

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 02 SEP 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210053-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39/0/0
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ følgende deler av tiltaket: *Garasjeanlegget med innkjøring mellom hus 3 og 4, og hus 5 og 6..Samt oppgang A i hus 6.* ***Driftstillatelse er ikke gitt for heisene. Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.***

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført nnen:
1desember 2005

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

p.v. Ellen Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postb. 100 Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 05 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210053-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39/0/0
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: *Oppgang B i Hus 6*

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 03 DES. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210053-34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: *Hus 5 oppgang A og B*

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

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Fløystad Våg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 02 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200210053-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39/0/0
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: Klaus Torgårdsvei nr 10 A og B

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

22 APR. 2005
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210053-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39/0/0
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: *Garasje under hus 1,2 og3*

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

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Lisbeth Nordli
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 09 JUNI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210053-43 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39/0/0
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: *Hele KlausTorsgårdsvei 12*

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

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 23 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200210053-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39/0/0
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: 14A + 14B
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen utgangen av 2005.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

Dato: 30 SEPT. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210053-47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	CLAUS TORGGÅRDS VEI	Eiendom:	49/39/0/0
Tiltakshaver:	Sogn Terrasse KS Eiendomsplan	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 100, Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for: Klaus Torgårdsvei 16 A og 16 B.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen utgangen av 2005.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Katja Beer
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

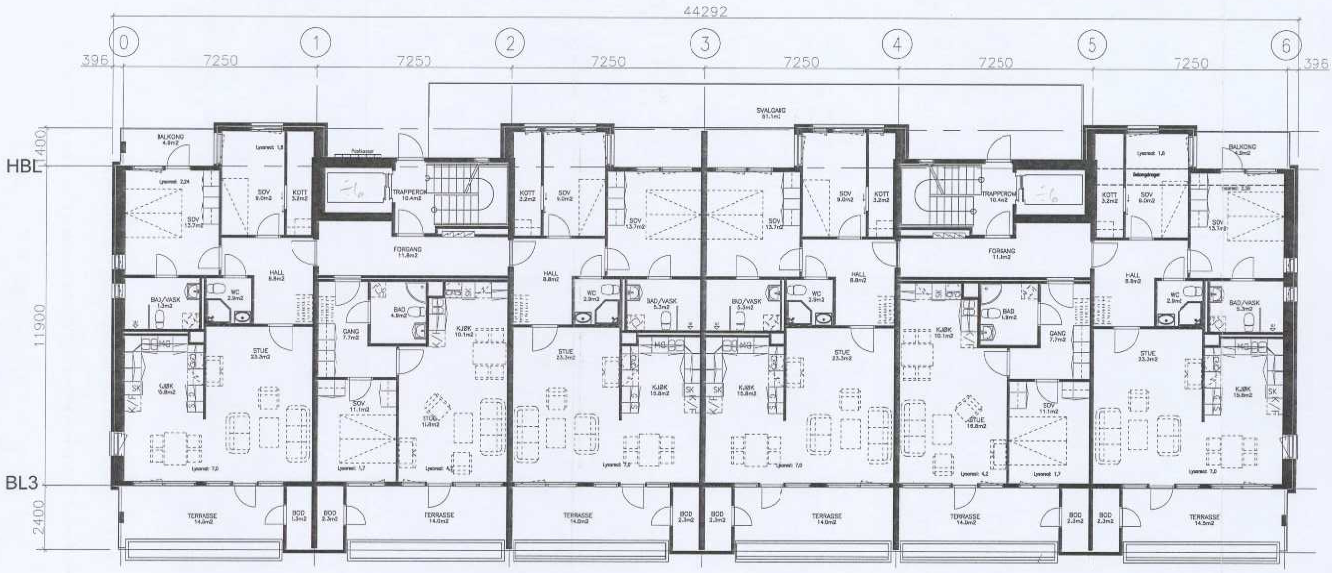
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-5

3.ETG

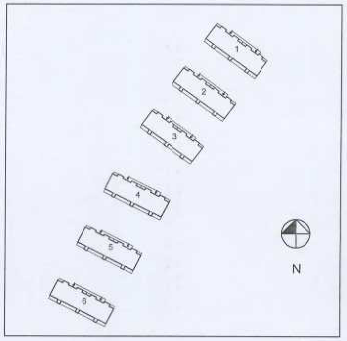


	BRA	BOA	BTA	
AC	89	82		3rom/3senger
BB*	55	52		2rom/2seng
CD*	89	82		3rom/3senger
CD	89	82		3rom/3senger
BB	55	52		2rom/2seng
AA	89	82		3rom/3senger

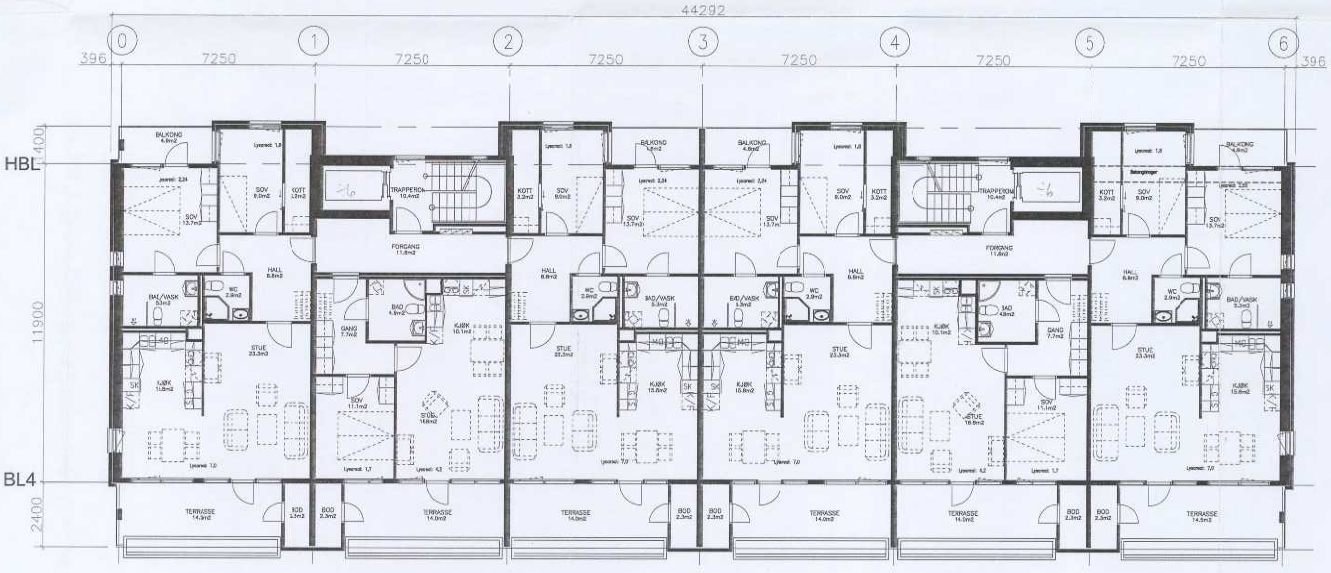
3. etasje Hus 1

SUM BRA 466 m2

Bodoreol i kjeller kommer i tillegg til BRA, BOA og BTA



4.ETG



	BRA	BOA	BTA	
AC	89	82		3rom/3senger
BB*	55	52		2rom/2seng
CC*	89	82		3rom/3senger
CC	89	82		3rom/3senger
BB	55	52		2rom/2seng
AA	89	82		3rom/3senger

4. etasje Hus 1-2 og 6

SUM BRA 466 m2

Bodoreol i kjeller kommer i tillegg til BRA, BOA og BTA

7

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

as Selvaagbygg

PROSJEKT: SOGN TERRASSE

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	49	39

TEGNING OMFATTER: Planer

3-4etg.

HUS	HUSTYPE
1-2 og 6	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	04.10.02	GSI	KjF

PROSJEKT NR.	GR.	PPE	VR.	REV.
2048	A		005	

Tegn.nr:

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	49	39		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
884 201 772	SOGN TERRASSE KS		1

TINGLYST
DAGBOKNR.: 67072
01 OKT 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETET

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

Se vedlegg.

SUM BRØK (TELLERE) 13902 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 67072 Tinglyst: 01.10.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MOTTATT
27 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 23.7.2004		INGRID DAHL HOLLAND	

MOTTATT
27 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
49	39			**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
22/9-04		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT 27 JULI 2004 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg til begjæringens pkt. 3

Gnr. 49
Bnr. 39

3 ark.

3. Begjæring.

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner(jf. Lov av 23 mai. 1997 nr.31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Hus 1

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
1	B	55	B
2	B	89	B
3	B	89	B
4	B	89	B
5	B	55	B
6	B	89	B
7	B	89	B
8	B	55	B
9	B	89	B
10	B	89	B
11	B	55	B
12	B	89	B
13	B	89	B
14	B	55	B
15	B	89	B
16	B	89	B
17	B	55	B
18	B	89	B
19	B	89	B
20	B	55	B
21	B	89	B
22	B	89	B
23	B	55	B
24	B	89	B
25	B	89	B
26	B	55	B
27	B	89	B
28	B	113	B
168	B	33	B
Sum	tellere	**2243**	

Hus 2

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
29	B	55	B
30	B	89	B
31	B	89	B
32	B	55	B
33	B	89	B
34	B	61	B
35	B	89	B
36	B	89	B
37	B	55	B
38	B	89	B
39	B	89	B
40	B	55	B
41	B	89	B
42	B	89	B
43	B	55	B
44	B	89	B
45	B	89	B
46	B	55	B
47	B	89	B
48	B	89	B
49	B	55	B
50	B	89	B
51	B	89	B
52	B	55	B
53	B	89	B
54	B	113	B
169	B	33	B
55	B	94	B
56	B	143	B
Sum	tellere	**2308**	

Dato: Partenes underskrifter:

Oslo 23.7.2004

VEDLEGG 1

Påført etter avtale m. S. Blix Henriksen. 17.09.04. Sve Belsvik PBE

MOTTATT
27 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner(jf. Lov av 23 mai. 1997 nr.31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Hus 3

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
57	B	55	B
58	B	89	B
59	B	89	B
60	B	55	B
61	B	89	B
62	B	89	B
63	B	89	B
64	B	55	B
65	B	89	B
66	B	89	B
67	B	55	B
68	B	89	B
69	B	89	B
70	B	55	B
71	B	89	B
72	B	89	B
73	B	55	B
74	B	89	B
75	B	89	B
76	B	55	B
77	B	89	B
78	B	89	B
79	B	55	B
80	B	89	B
81	B	113	B
170	B	33	B
82	B	94	B
83	B	143	B
Sum	tellere	**2247**	

Hus 4

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
84	B	55	B
85	B	89	B
86	B	55	B
87	B	89	B
88	B	89	B
89	B	89	B
90	B	55	B
91	B	89	B
92	B	89	B
93	B	55	B
94	B	89	B
95	B	89	B
96	B	55	B
97	B	89	B
98	B	89	B
99	B	55	B
100	B	89	B
101	B	89	B
102	B	55	B
103	B	89	B
104	B	89	B
105	B	55	B
106	B	89	B
107	B	113	B
171	B	33	B
108	B	94	B
109	B	143	B
Sum	tellere	**2158**	

Dato: Partenes underskrifter:

Oslo 23.7.2004

VEDLEGG 2

MOTTATT
27 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner(jf. Lov av 23 mai. 1997 nr.31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Hus 5

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
110	B	55	B
111	B	89	B
112	B	55	B
113	B	89	B
114	B	89	B
115	B	89	B
116	B	55	B
117	B	89	B
118	B	61	B
119	B	89	B
120	B	89	B
121	B	55	B
122	B	89	B
123	B	89	B
124	B	55	B
125	B	89	B
126	B	89	B
127	B	55	B
128	B	89	B
129	B	89	B
130	B	55	B
131	B	89	B
132	B	113	B
172	B	33	B
133	B	94	B
134	B	143	B
135	B	94	B
136	B	143	B
Sum	tellere	**2312**	

Hus 6

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
137	B	55	B
138	B	89	B
139	B	89	B
140	B	89	B
141	B	55	B
142	B	89	B
143	B	61	B
144	B	89	B
145	B	89	B
146	B	55	B
147	B	89	B
148	B	89	B
149	B	55	B
150	B	89	B
151	B	89	B
152	B	55	B
153	B	89	B
154	B	89	B
155	B	55	B
156	B	89	B
157	B	89	B
158	B	55	B
159	B	89	B
160	B	89	B
161	B	55	B
162	B	89	B
163	B	113	B
173	B	33	B
164	B	94	B
165	B	143	B
166	B	94	B
167	B	143	B
Sum	tellere	**2634**	

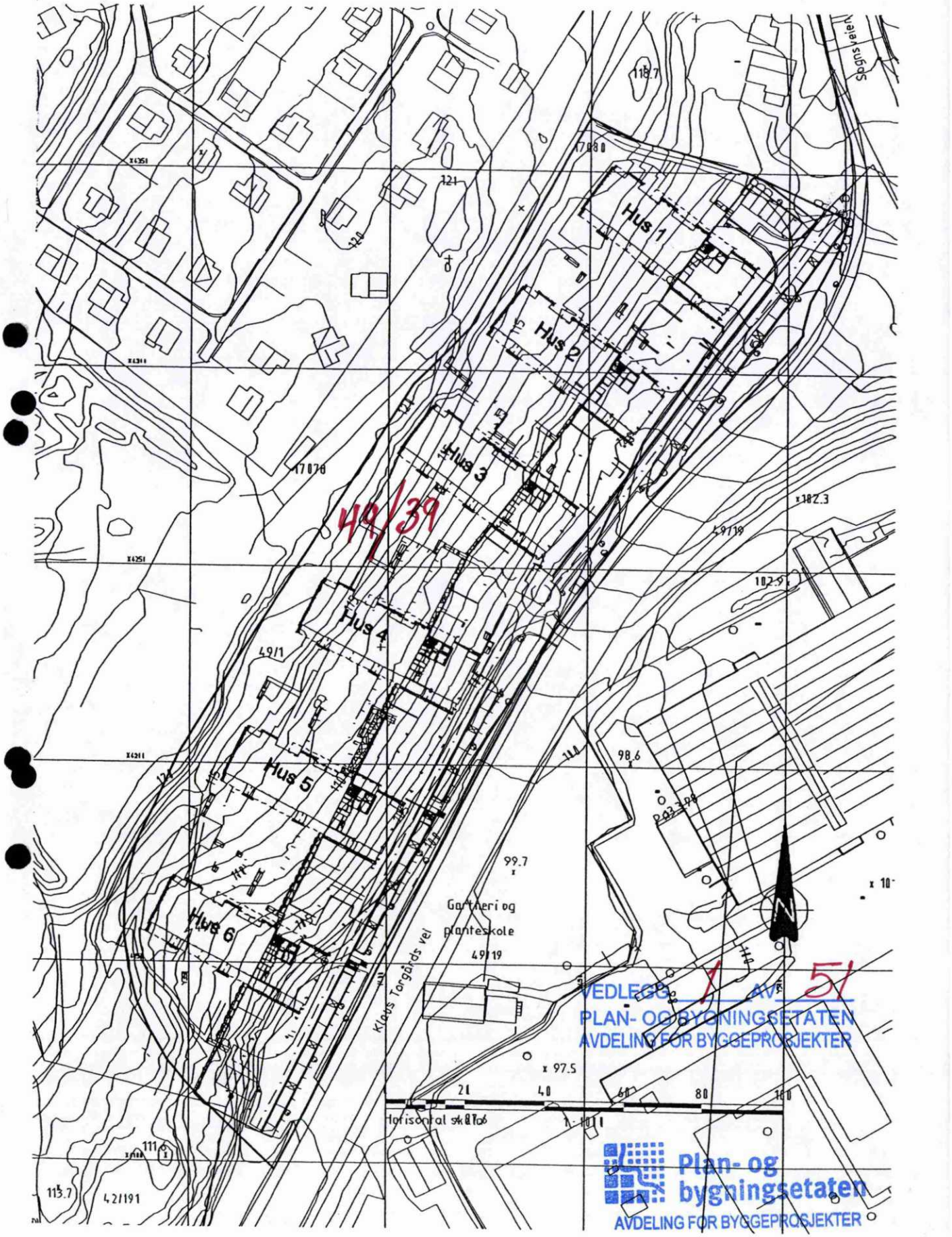
Sum tellere hus 1-6 = 13.902

Dato:	Partenes underskrifter:
Oslo 23.7.2004	

VEDLEGG 3

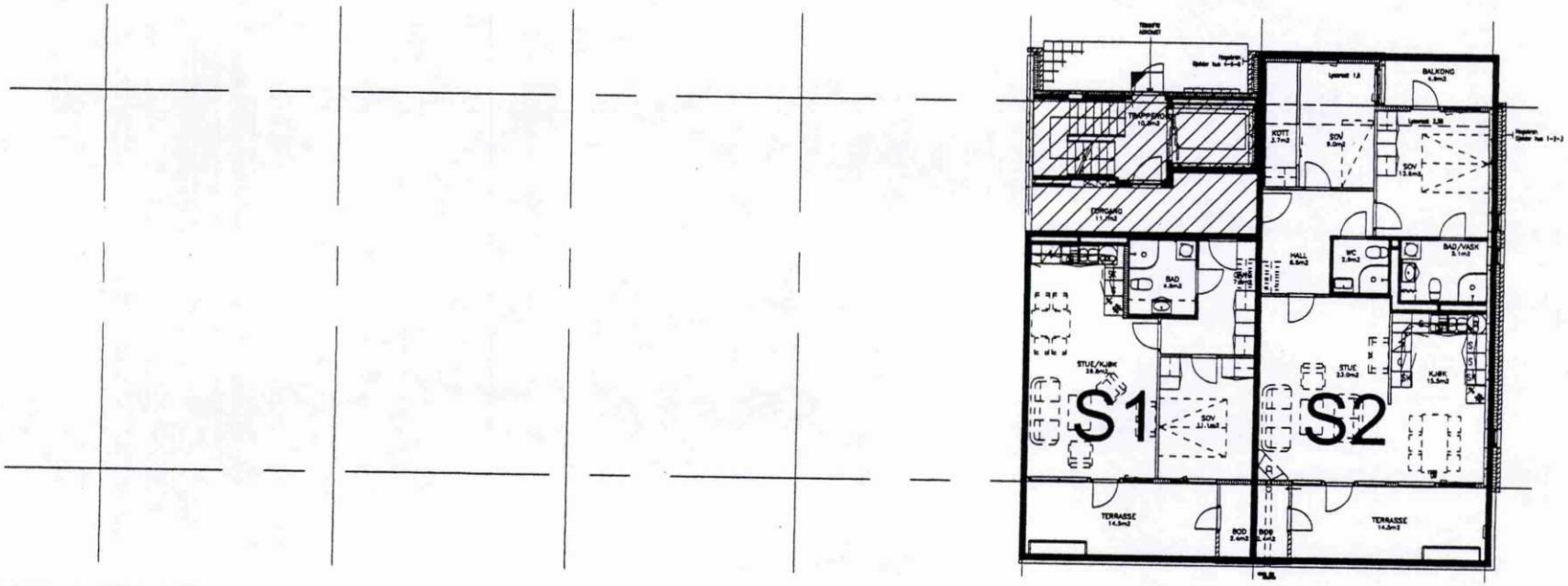
MOTTATT
27 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg ~~4.1~~ 1 av 51



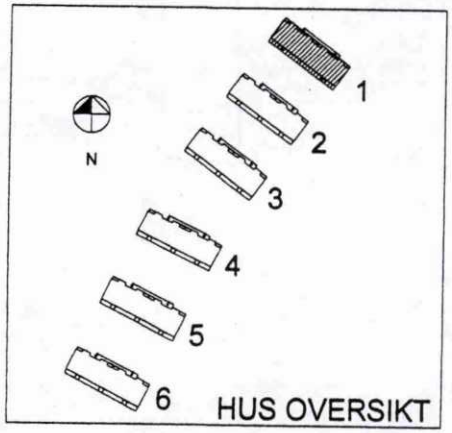
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 4~~



PLAN 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1

ETASJE NR: 1

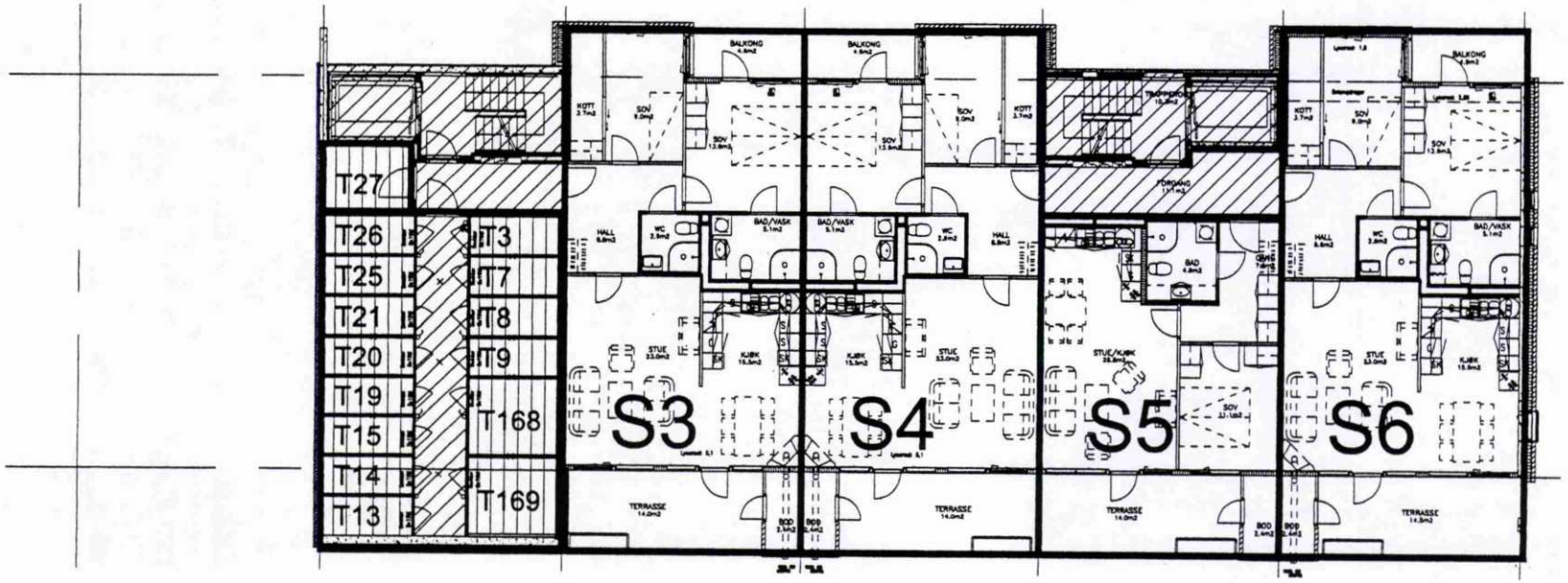
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

2 av 51

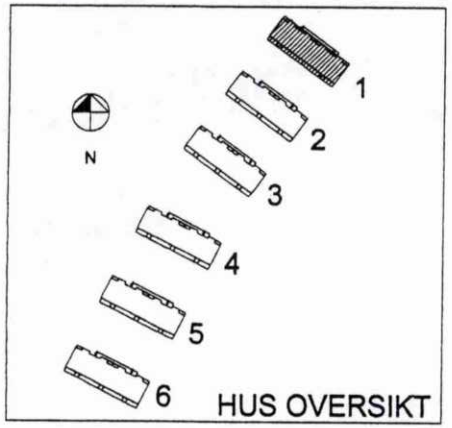
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Vedlegg 5



PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1

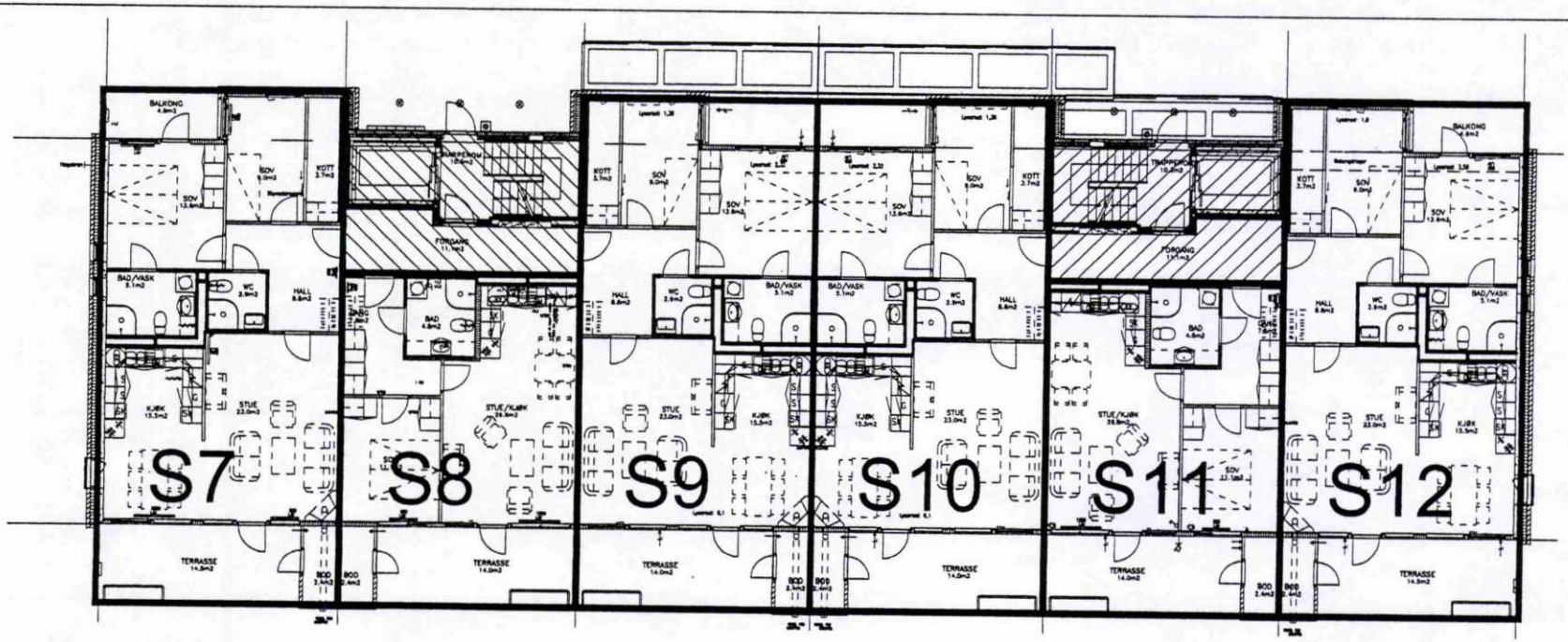
ETASJE NR: 2

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

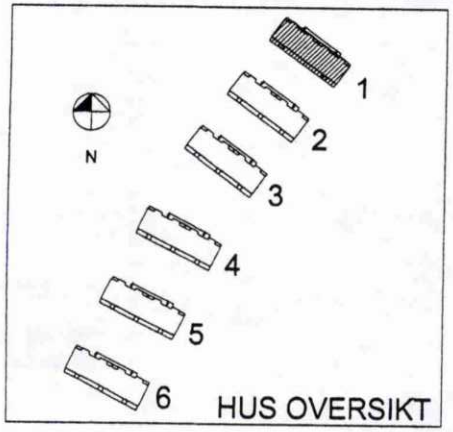
3 av 51

Vedlegg 6



PLAN 3. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1

ETASJE NR: 3

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

4 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

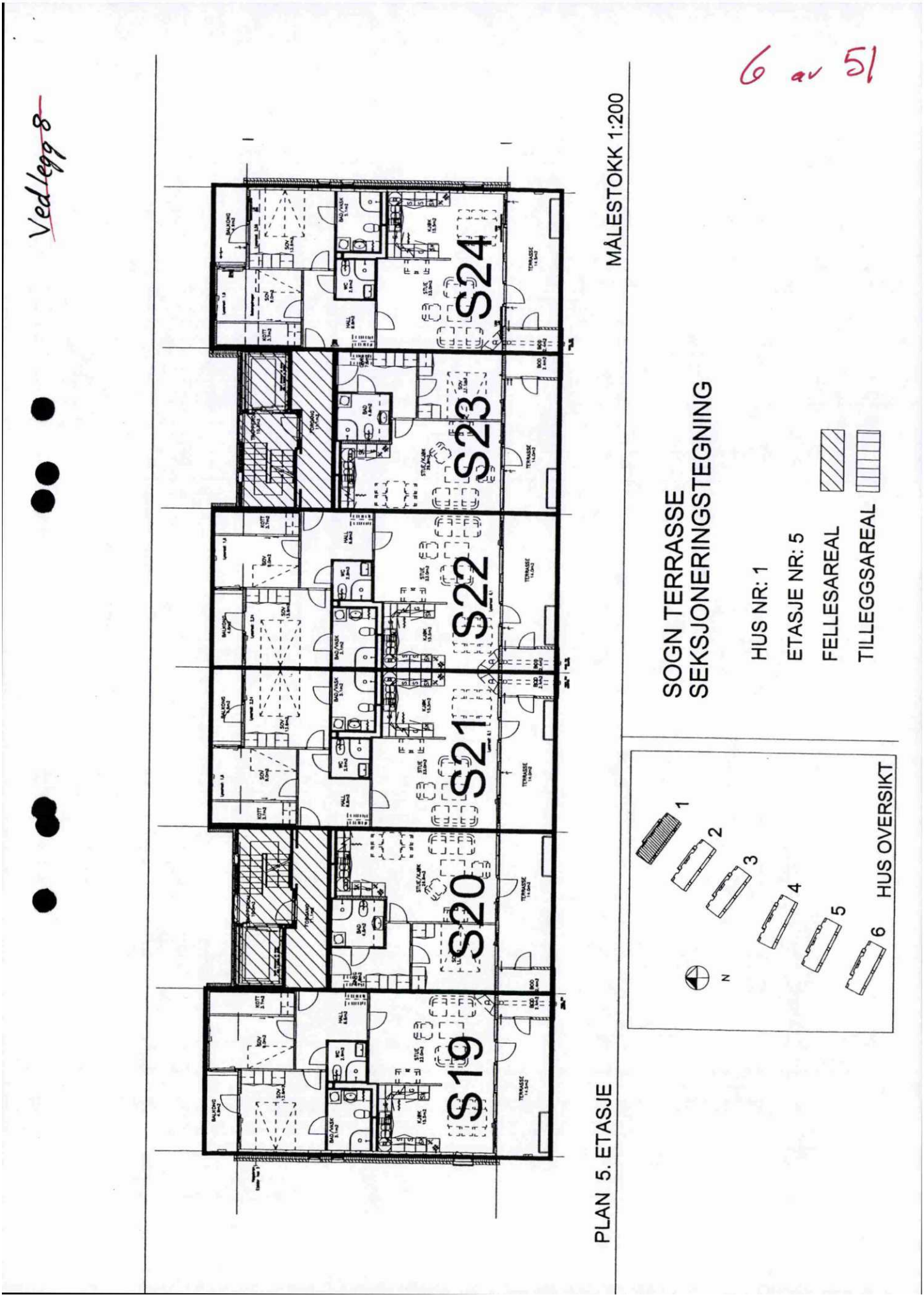
Vedlegg 7

5 av 51



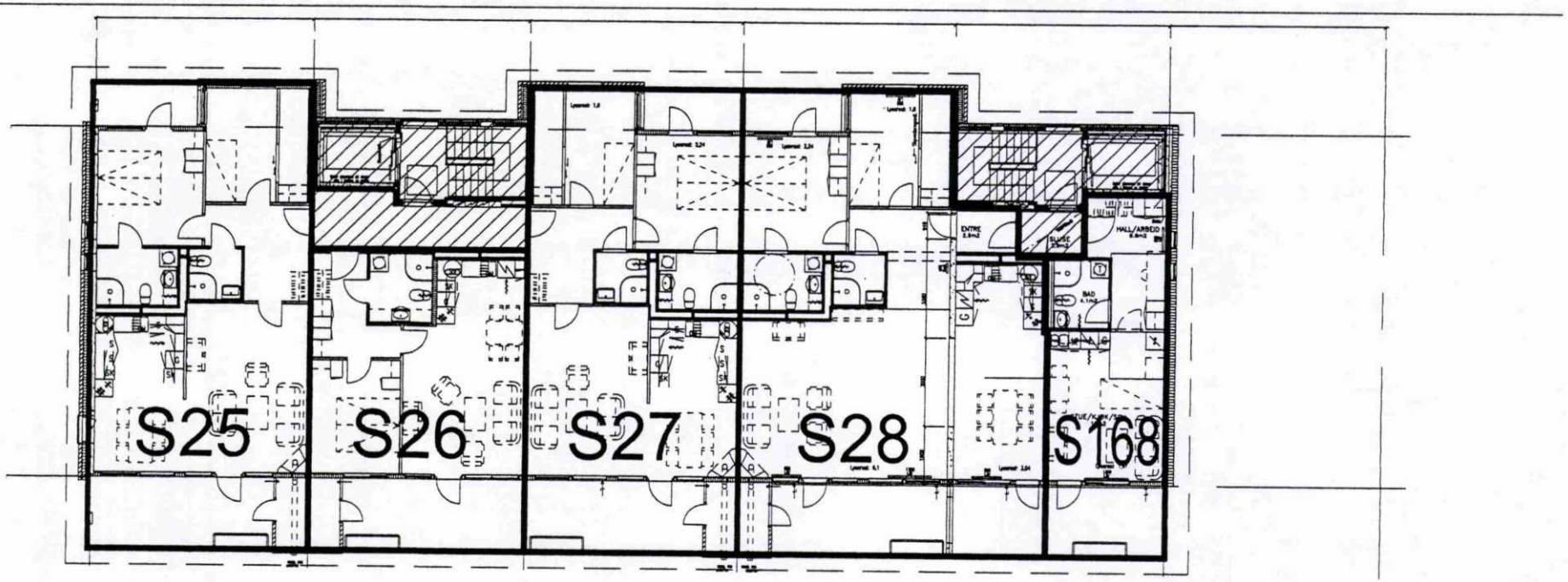
Vedlegg 8

6 av 51



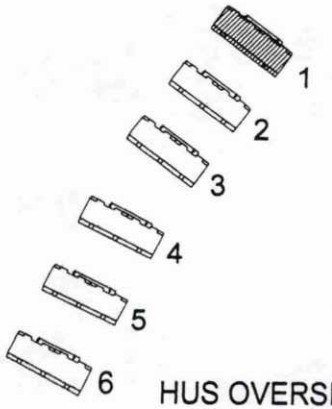
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Vedlegg ~~9~~



PLAN 6. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



HUS OVERSIKT

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1

ETASJE NR: 6

FELLESAREAL

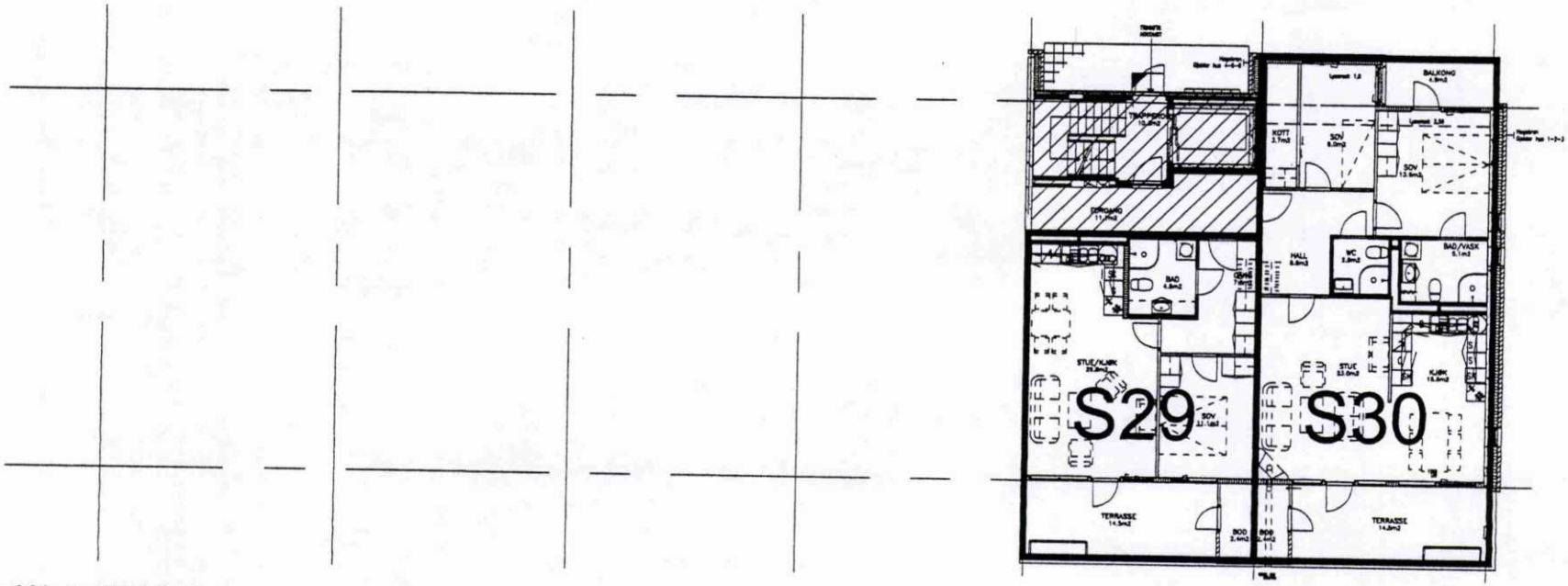
TILLEGGSAREAL

VEDLEGG 7 AV 51
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Side 13 av 57

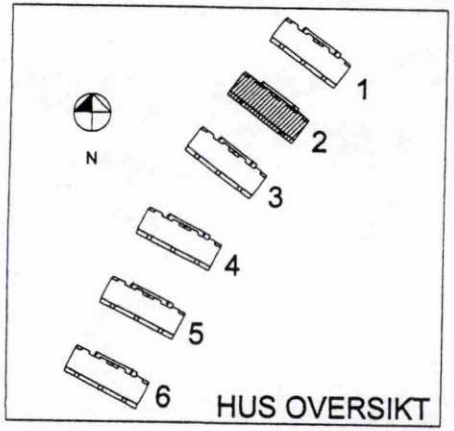
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 10~~



PLAN 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 2

ETASJE NR: 1

FELLESAREAL

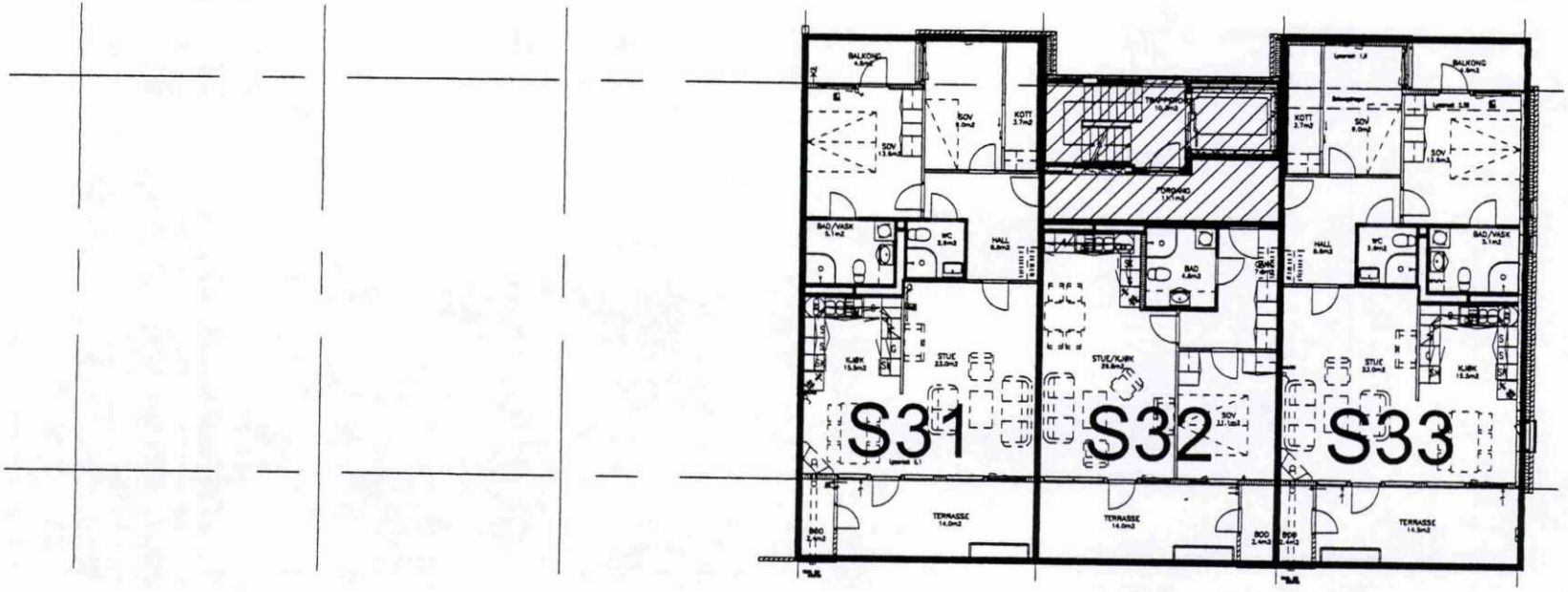
TILLEGGSAREAL

VEDLEGG 8 av 51
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Side 14 av 57

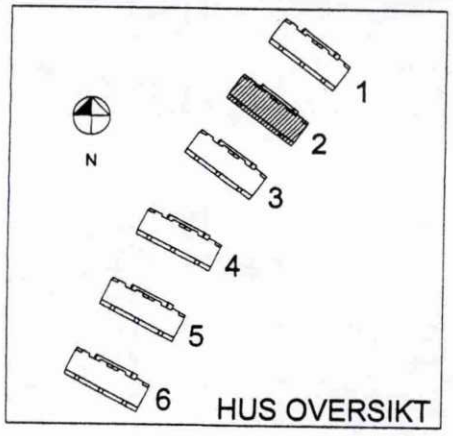
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Vedlegg 11



PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 2

ETASJE NR: 2

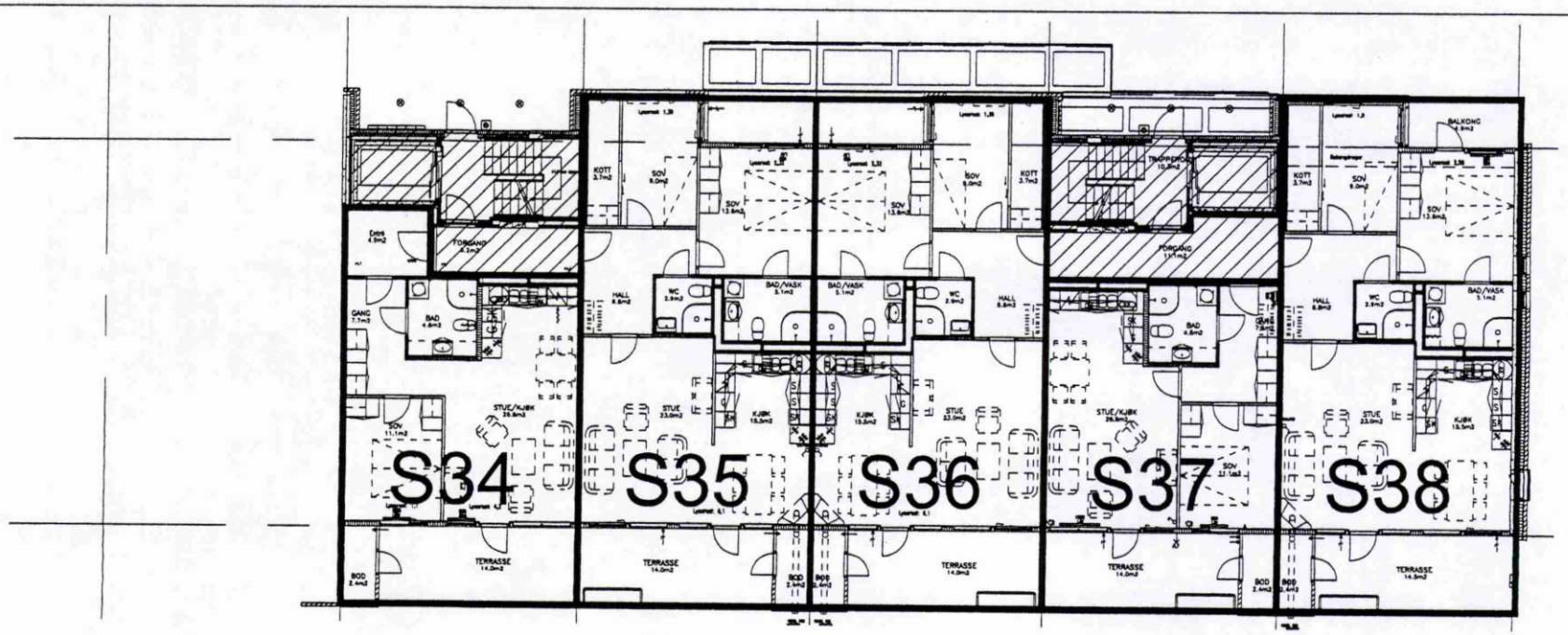
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

9 av 51

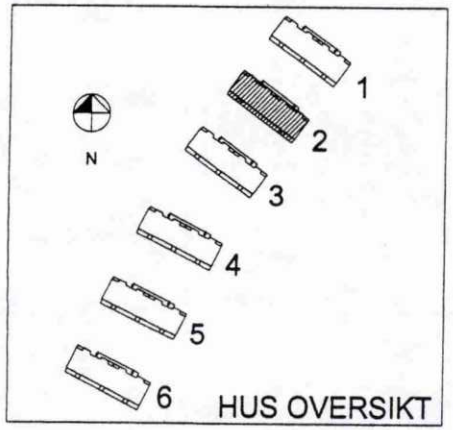
Side 15 av 57

~~Vedlegg 12~~



PLAN 3. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 2

ETASJE NR: 3

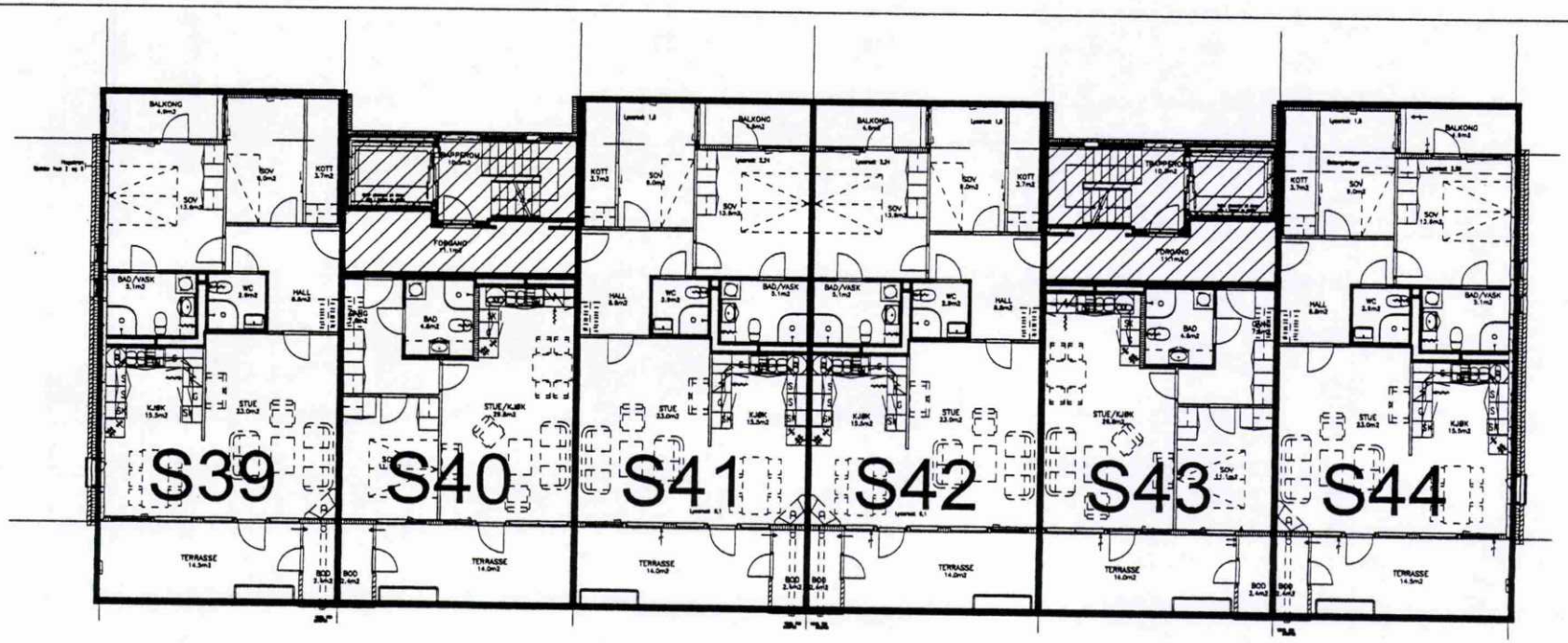
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

10 av 51

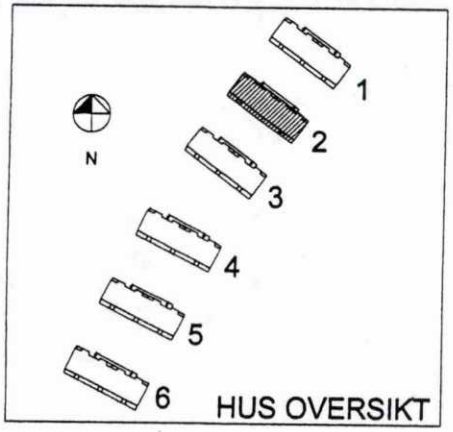
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 12~~



PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 2

ETASJE NR: 4

FELLESAREAL

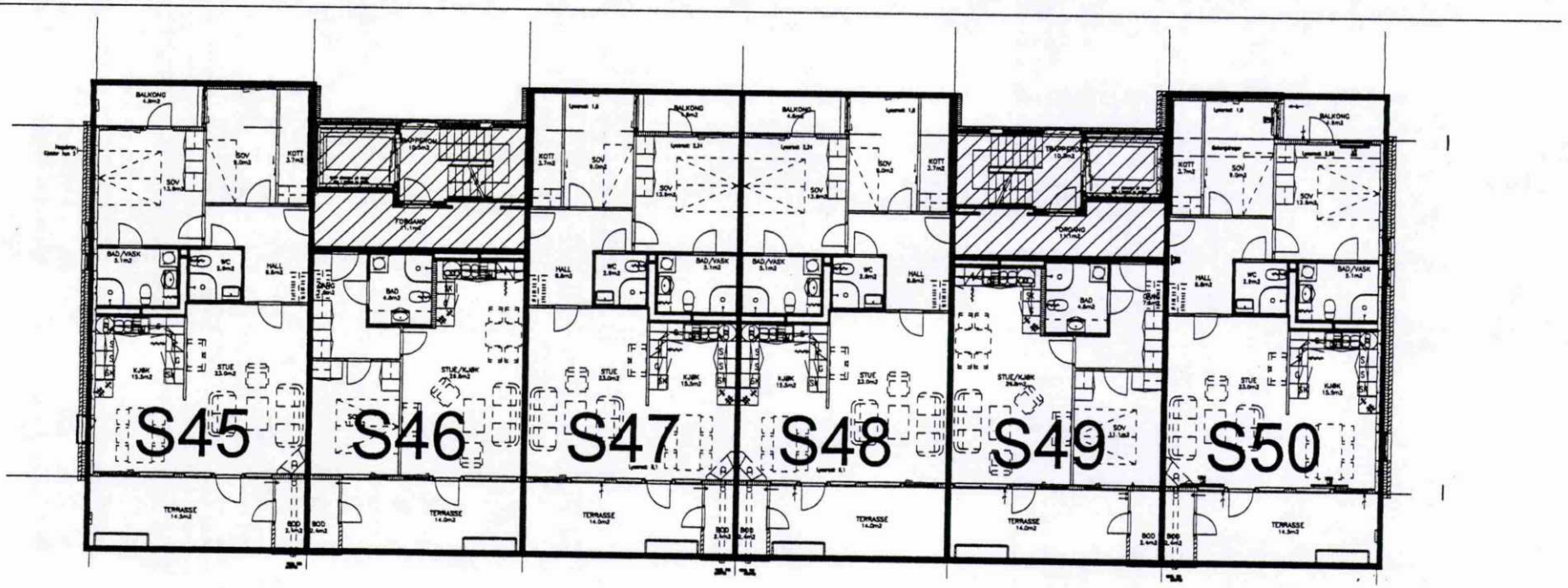
TILLEGGSAREAL

11 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

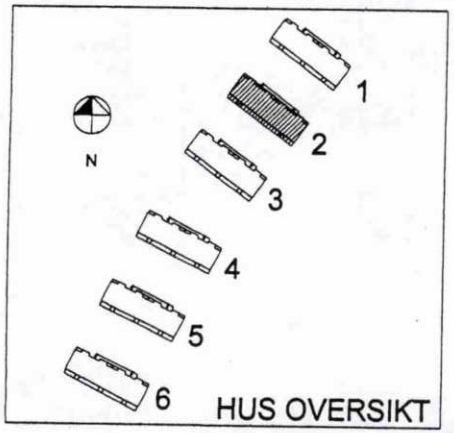
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 13~~



PLAN 5. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 2

ETASJE NR: 5

FELLESAREAL

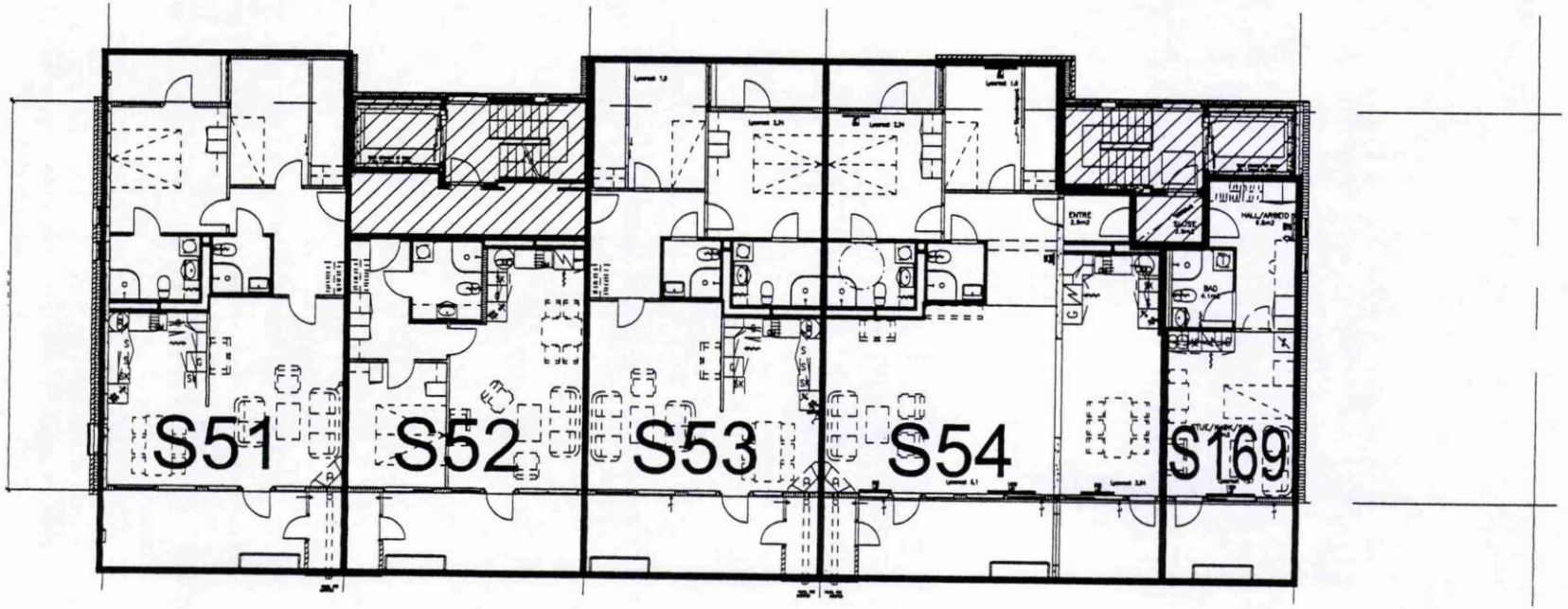
TILLEGGSAREAL

12 av 51

Side 18 av 57

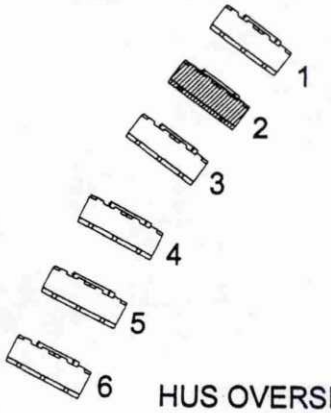
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Vedlegg 14



PLAN 6. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



HUS OVERSIKT

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 2

ETASJE NR: 6

FELLESAREAL

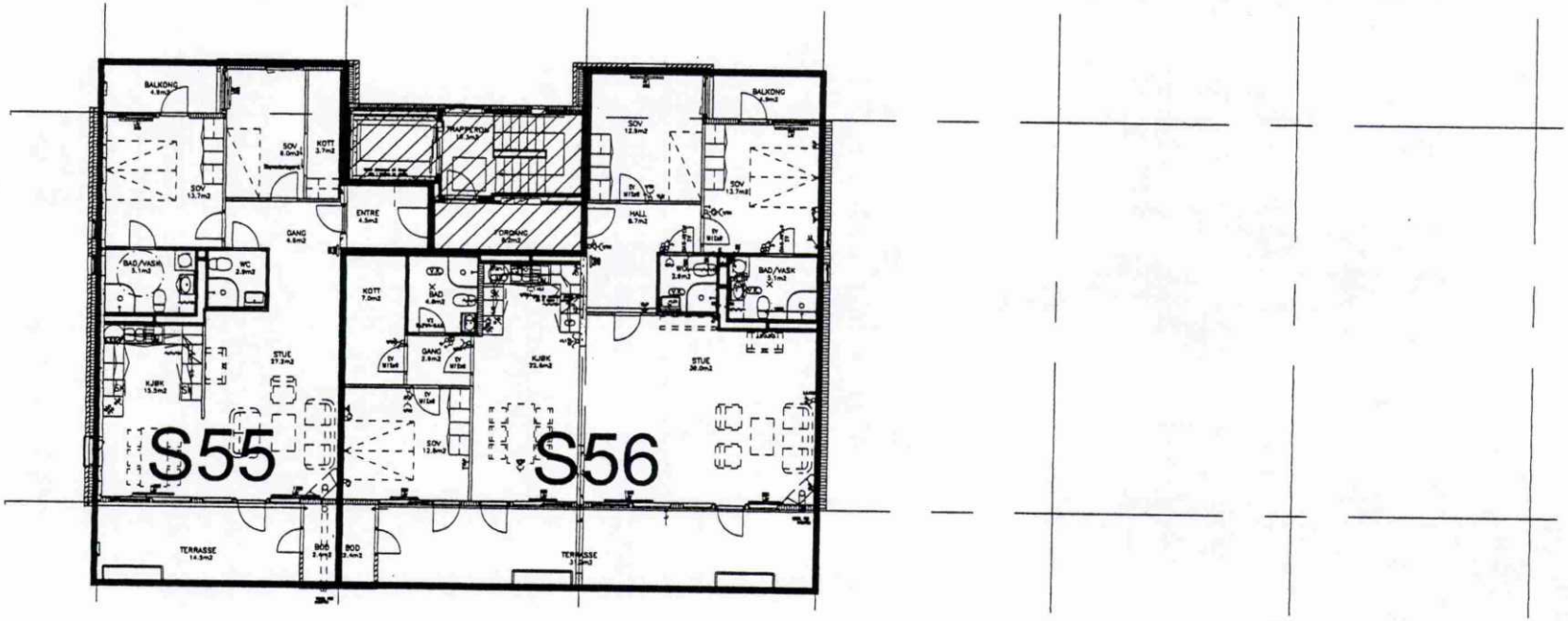
TILLEGGSAREAL

13 av 51

Side 19 av 57

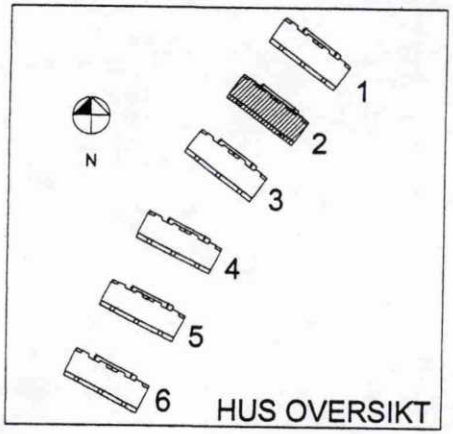
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 15~~



PLAN 7. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 2

ETASJE NR: 7

FELLESAREAL

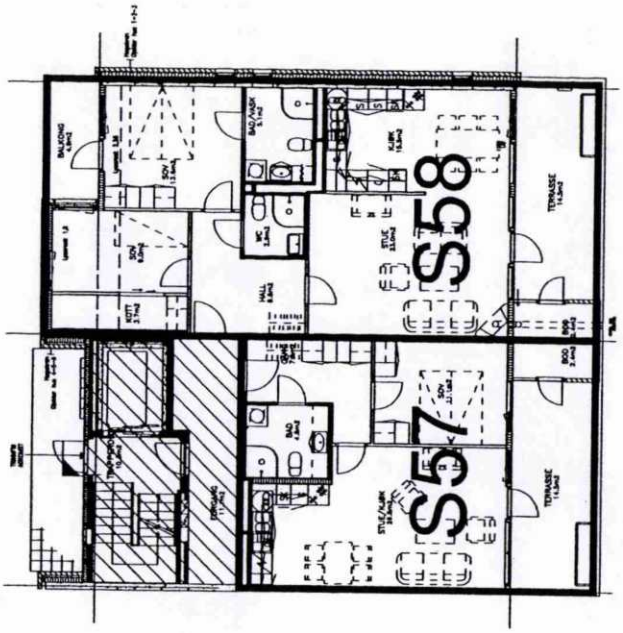
TILLEGGSAREAL

VEDLEGG 14 AV 51
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg 16

15 av 51

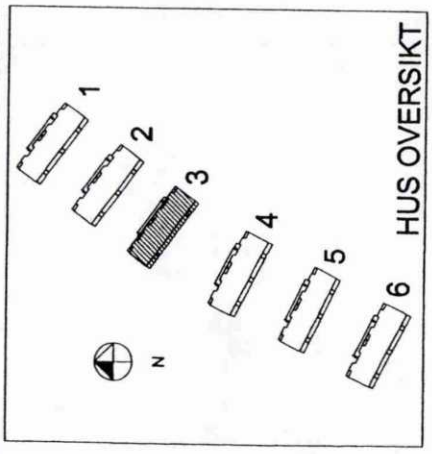
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



MÅLESTOKK 1:200

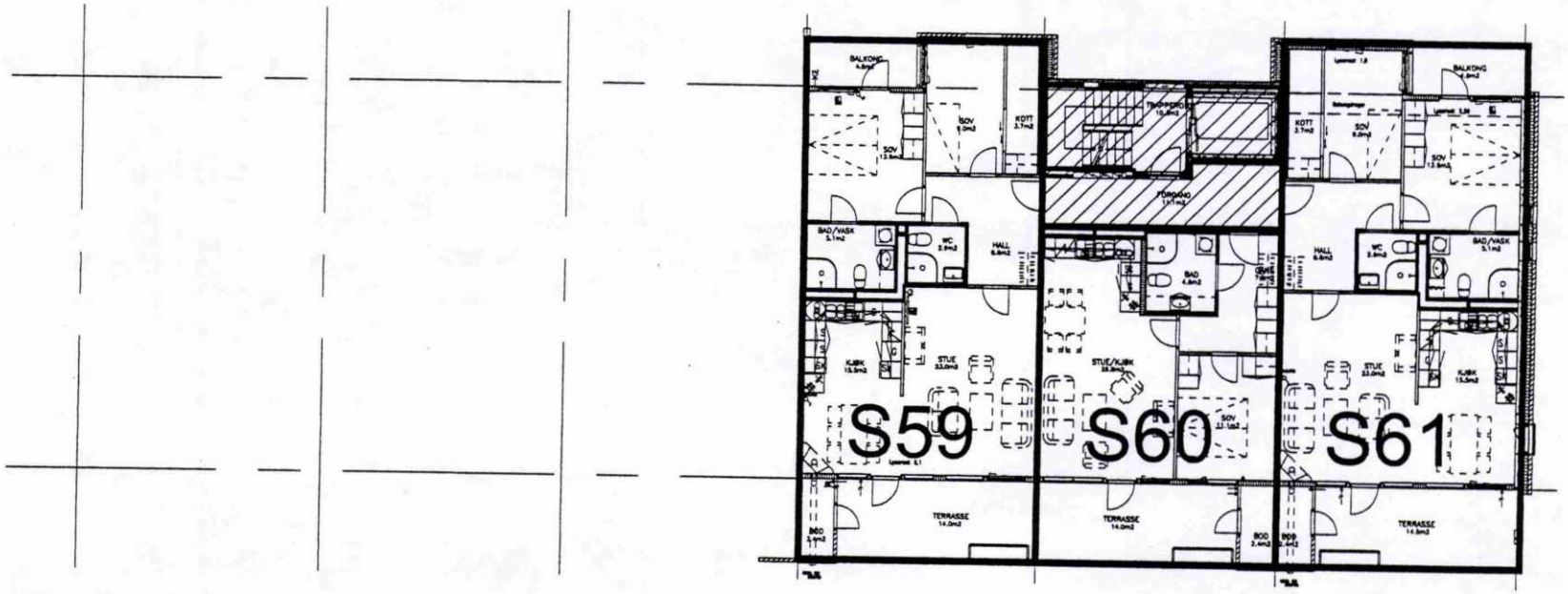
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 3
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL



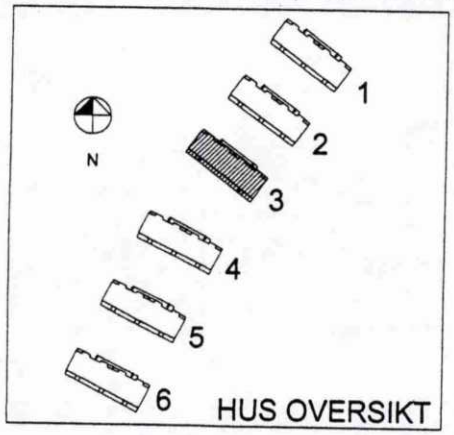
PLAN 1. ETASJE

~~Vedlegg 17~~



PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 3

ETASJE NR: 2

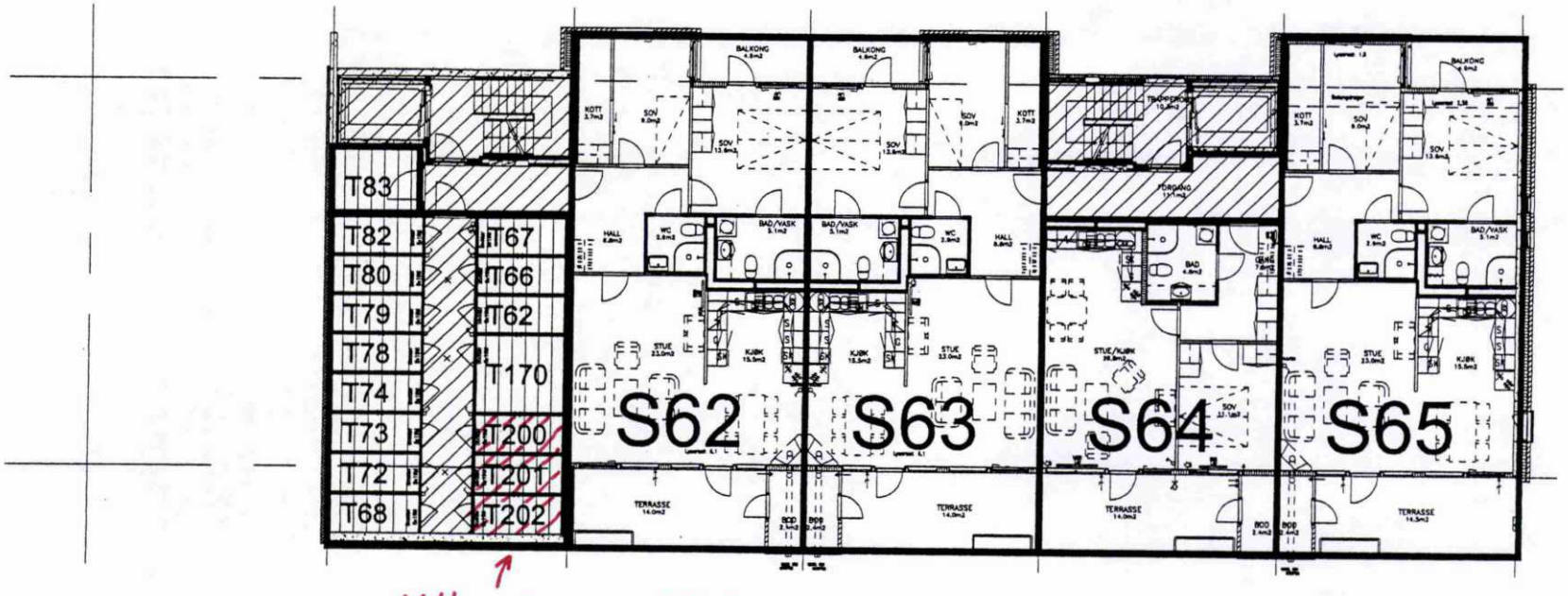
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

16 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

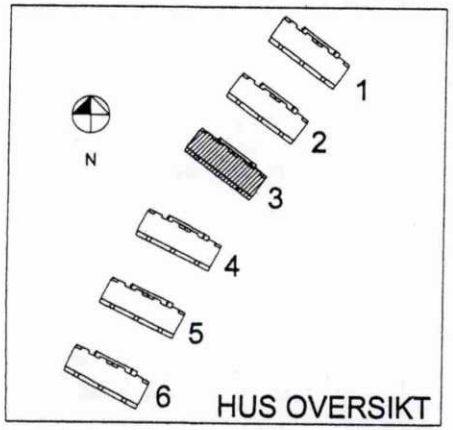
~~Vedlegg 18~~



PLAN 3. ETASJE

//// = FELLES AREAL

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 3

ETASJE NR: 3

FELLESAREAL

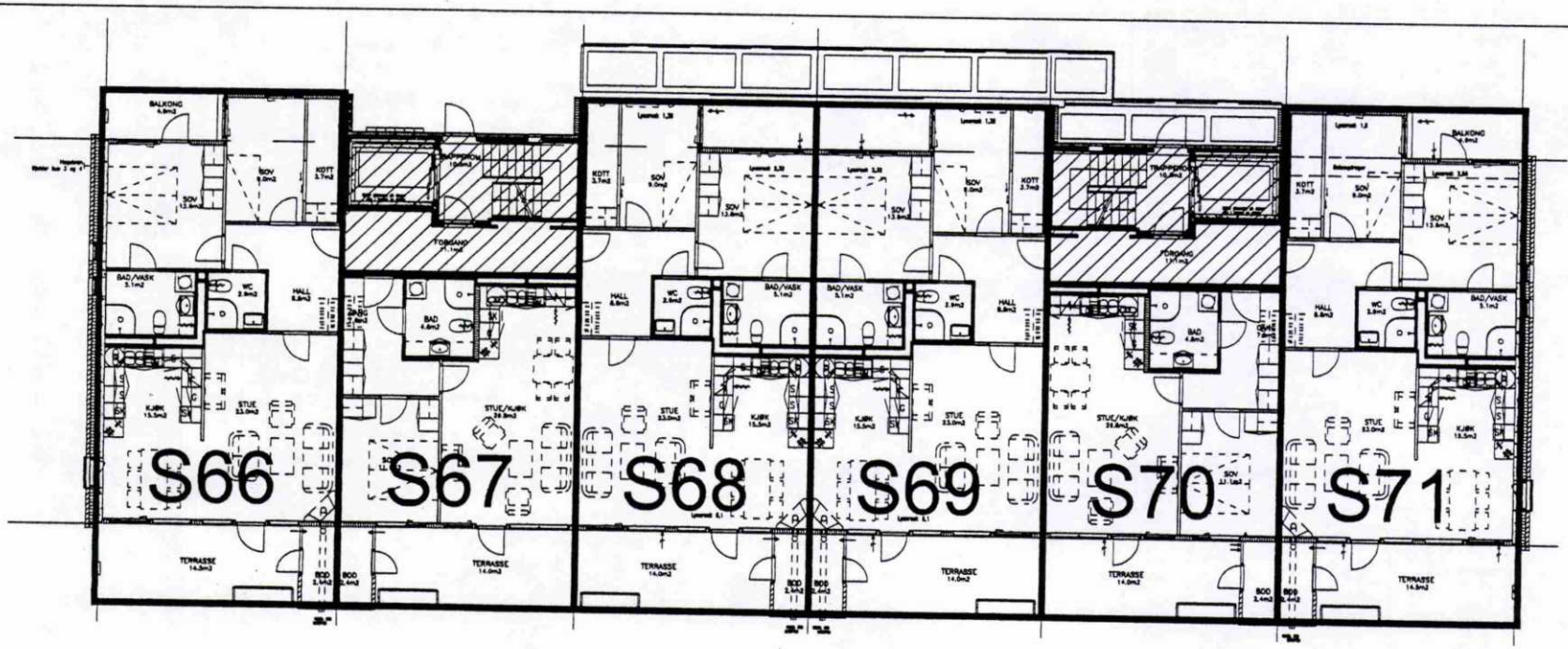
TILLEGGSAREAL

17 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

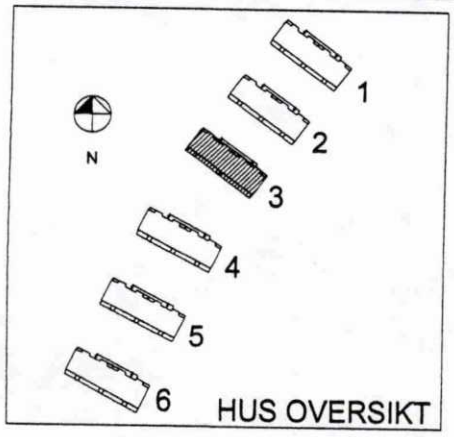
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 19~~



PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 3

ETASJE NR: 4

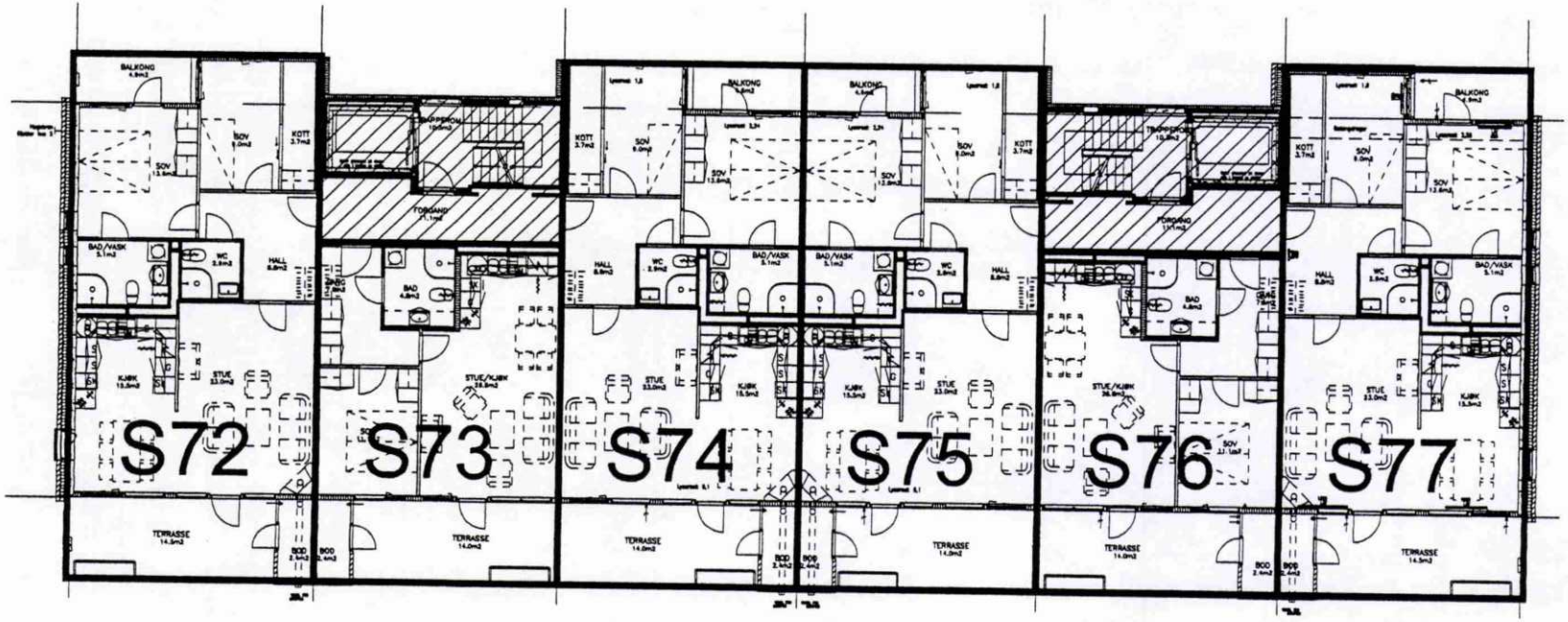
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

18 av 51

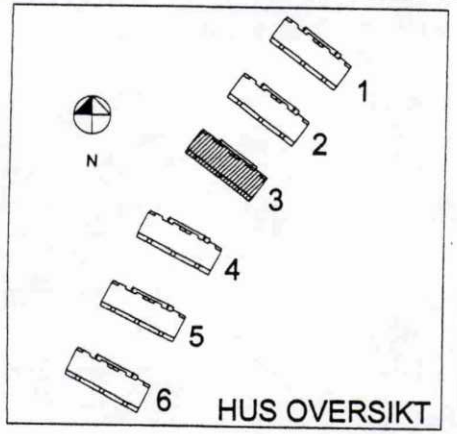
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 20~~



PLAN 5. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 3

ETASJE NR: 5

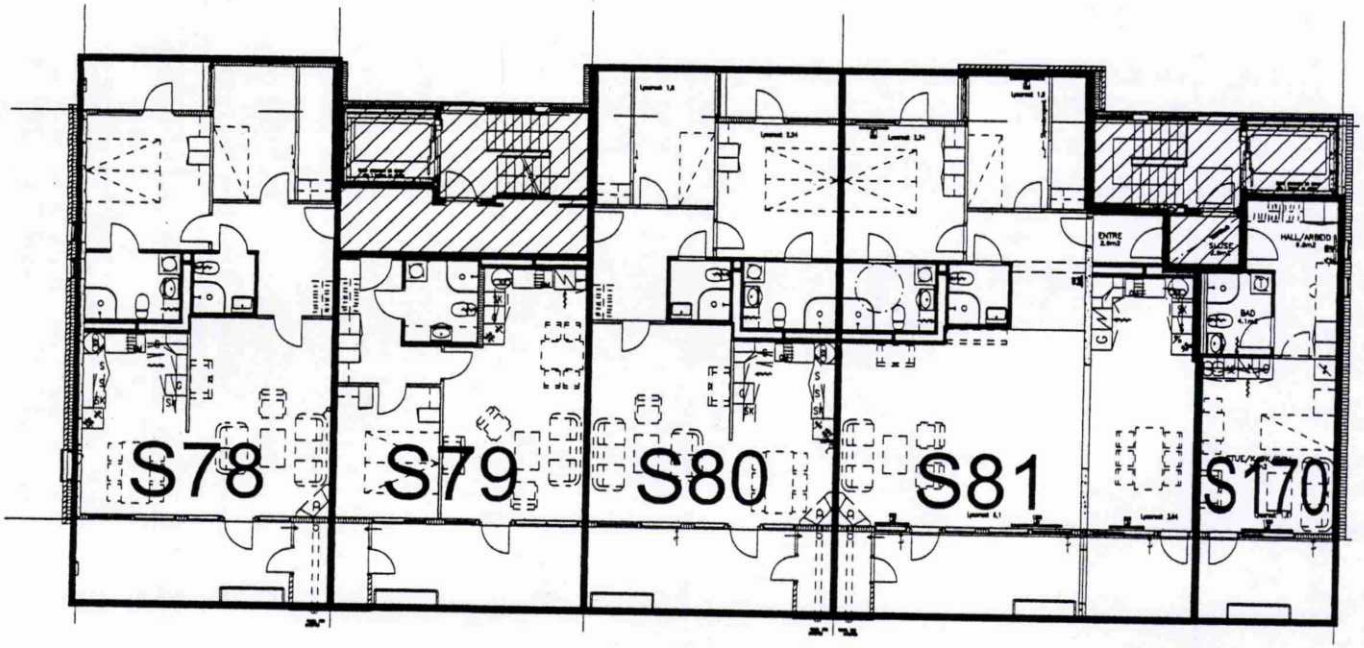
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

19 av 51

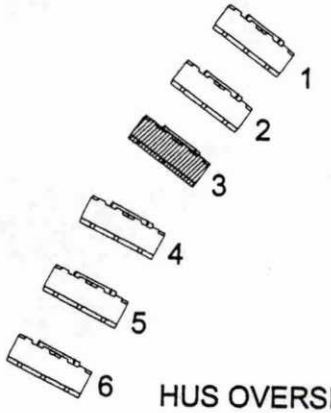
Side 25 av 57

~~Vedlegg 21~~



PLAN 6. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



HUS OVERSIKT

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 3

ETASJE NR: 6

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

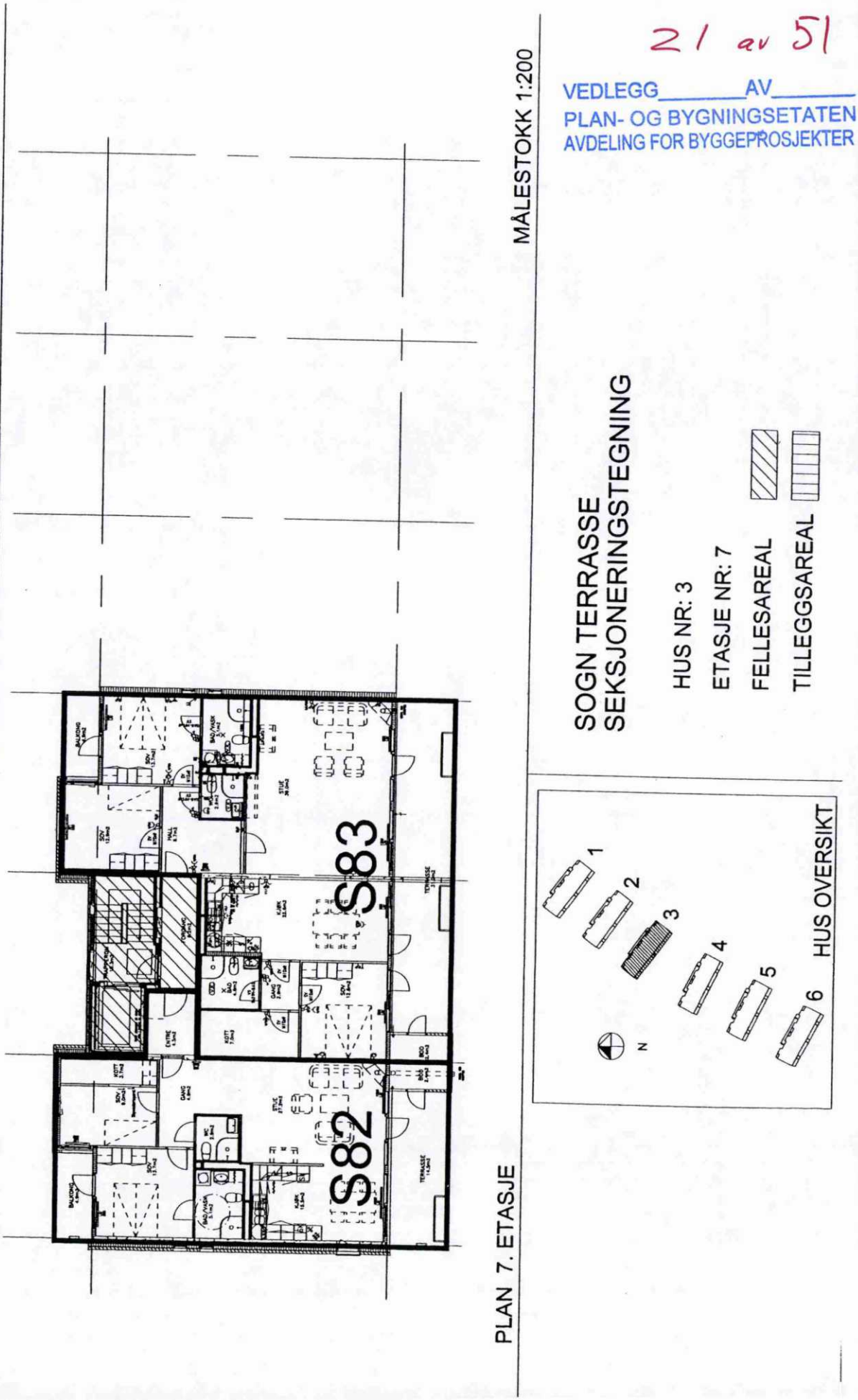
20 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Vedlegg 22

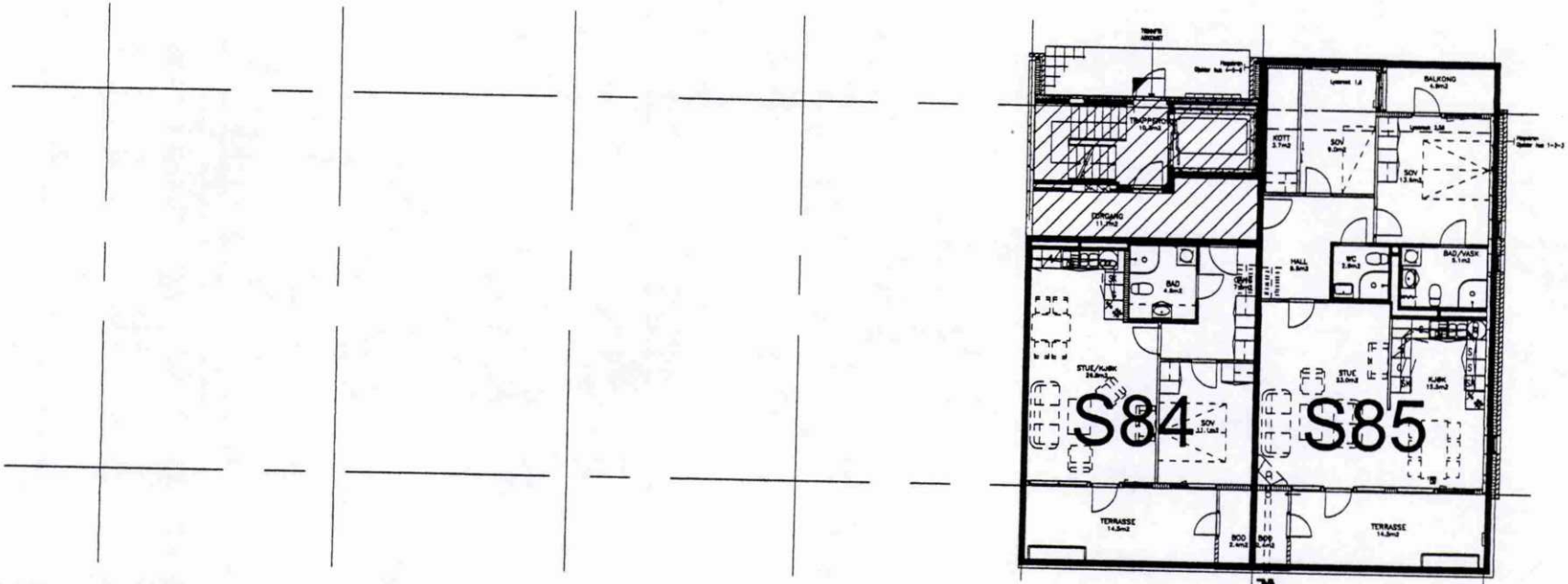
21 av 51

VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



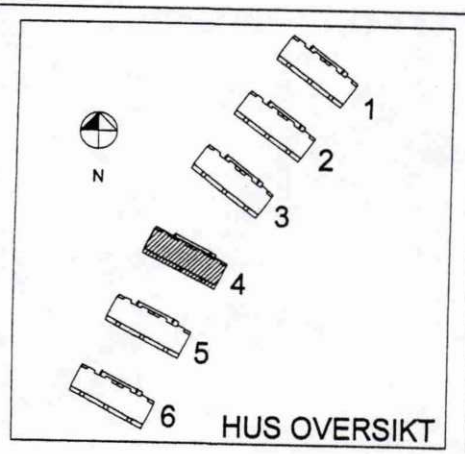
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 23~~



PLAN 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 4

ETASJE NR: 1

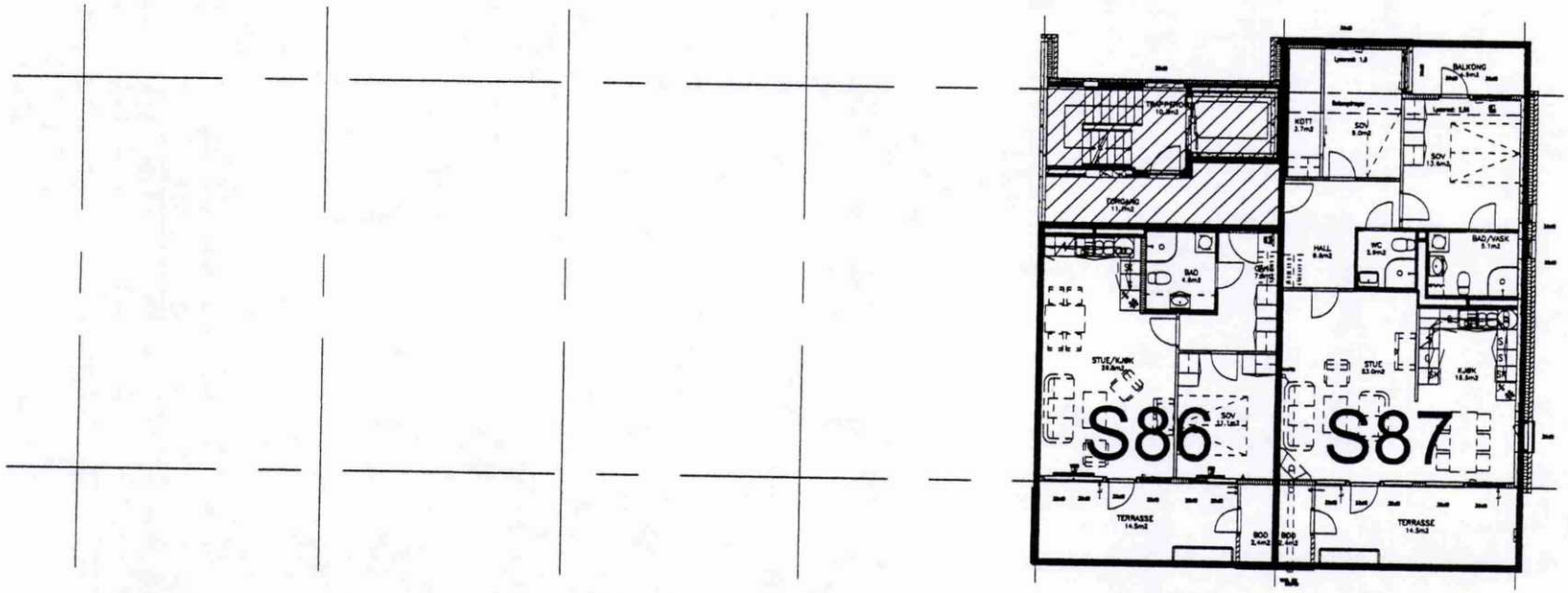
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

VEDLEGG 22 AV 51
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

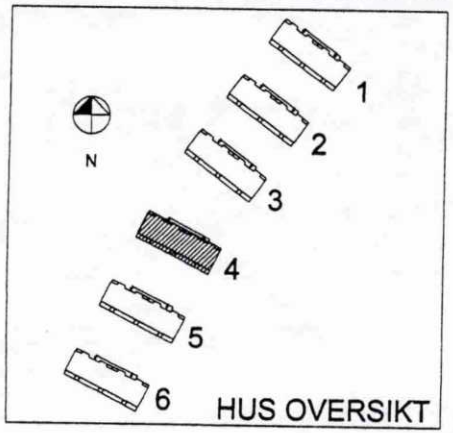
Side 28 av 57

~~Vedlegg 24~~



PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 4

ETASJE NR: 2

FELLESAREAL

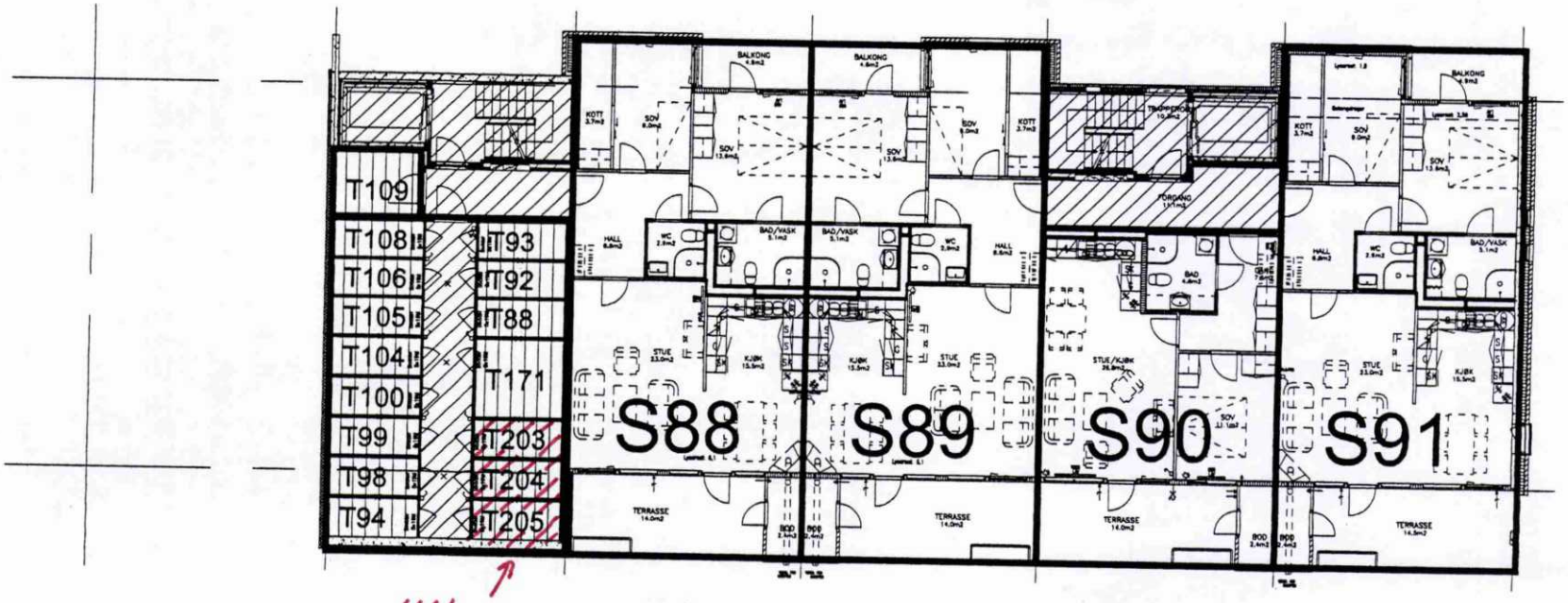
TILLEGGSAREAL

23 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

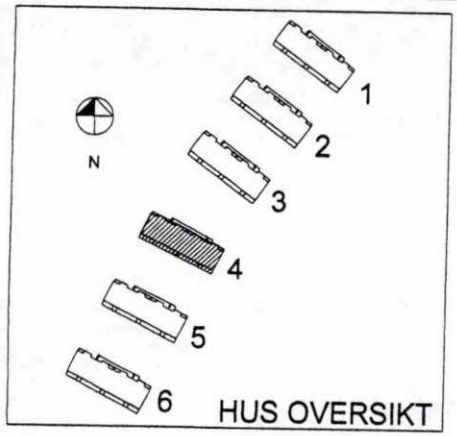
~~Vedlegg 25~~



PLAN 3. ETASJE

//// = FELLESAREAL

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 4

ETASJE NR: 3

FELLESAREAL

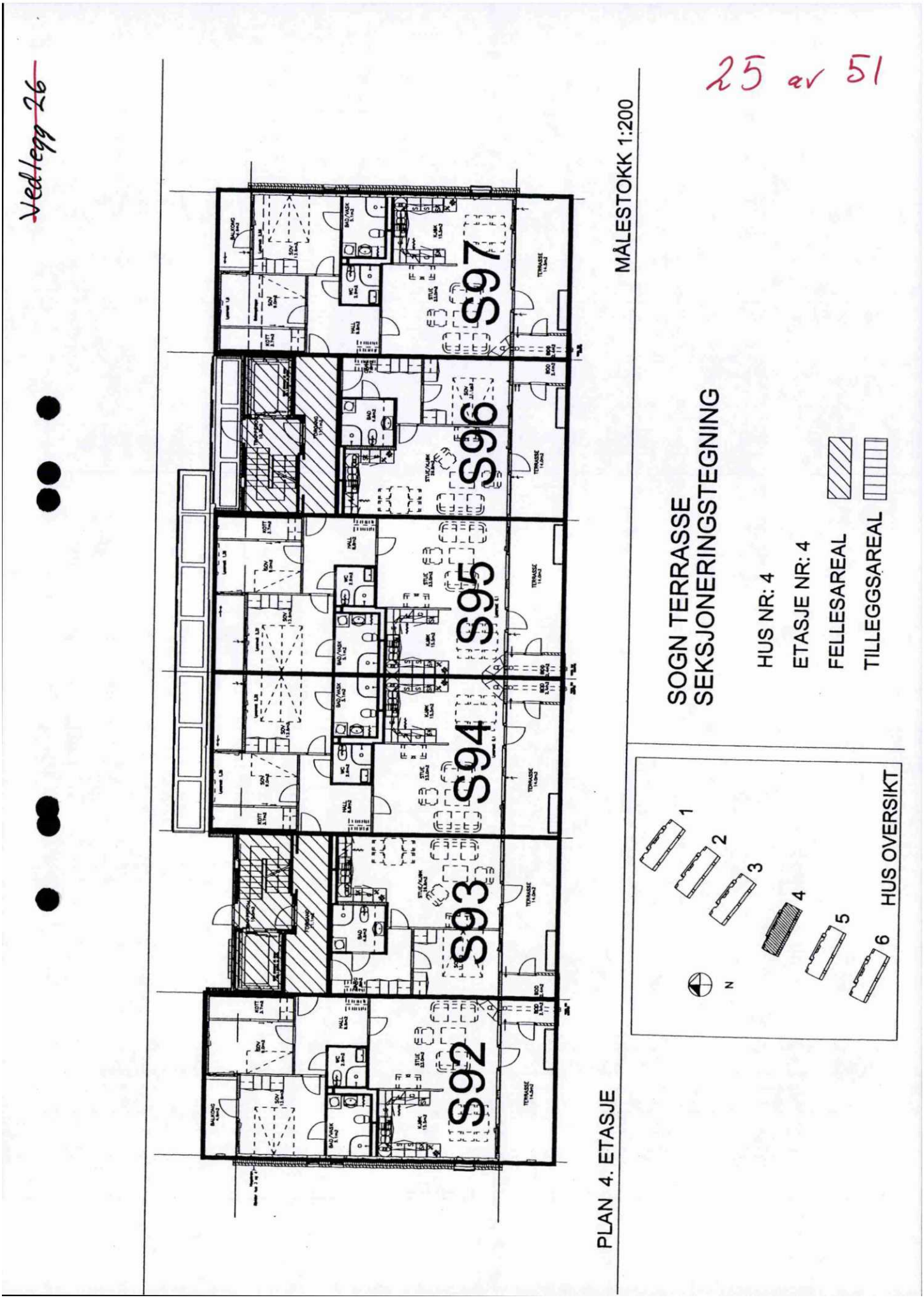
TILLEGGSAREAL

24 av 51

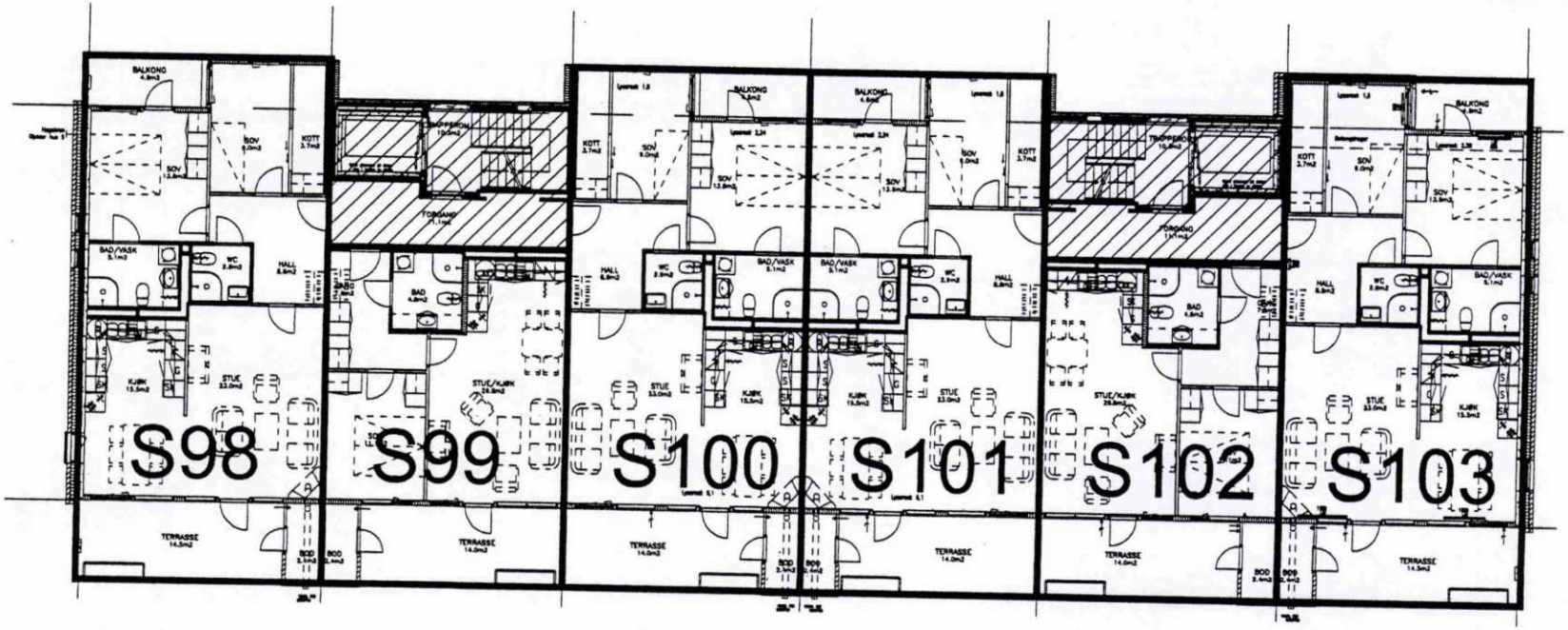
Side 30 av 57

Vedlegg 26

25 av 51

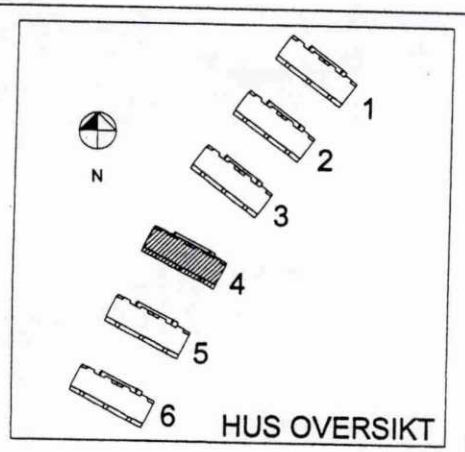


~~Vedlegg 27~~



PLAN 5. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 4

ETASJE NR: 5

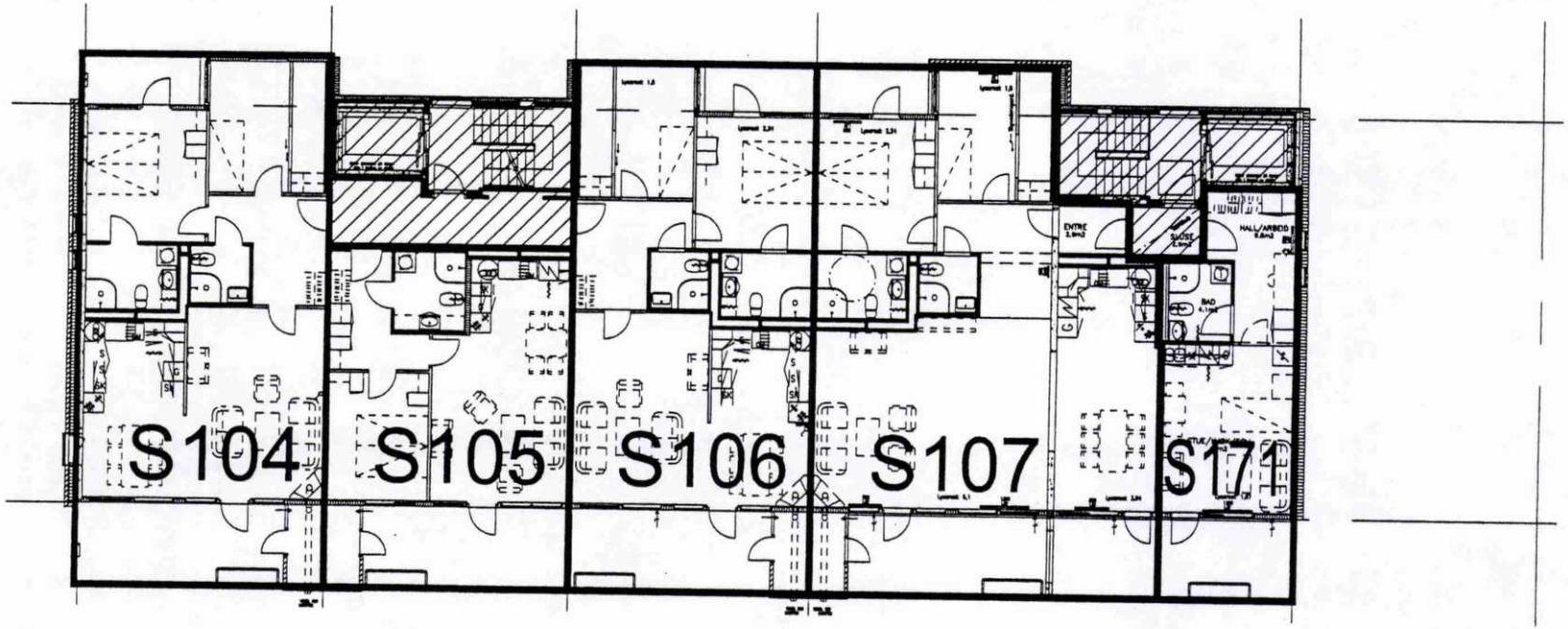
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

26 av 51

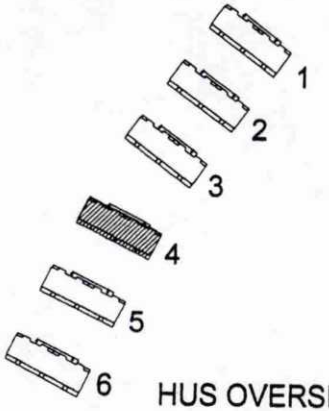
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 28~~



PLAN 6. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



HUS OVERSIKT

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 4

ETASJE NR: 6

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

27 av 51

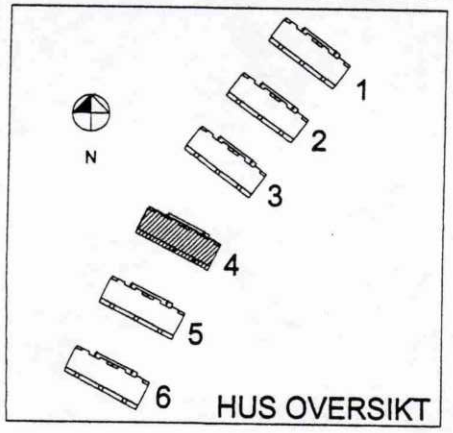
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 29~~



PLAN 7. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 4

ETASJE NR: 7

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

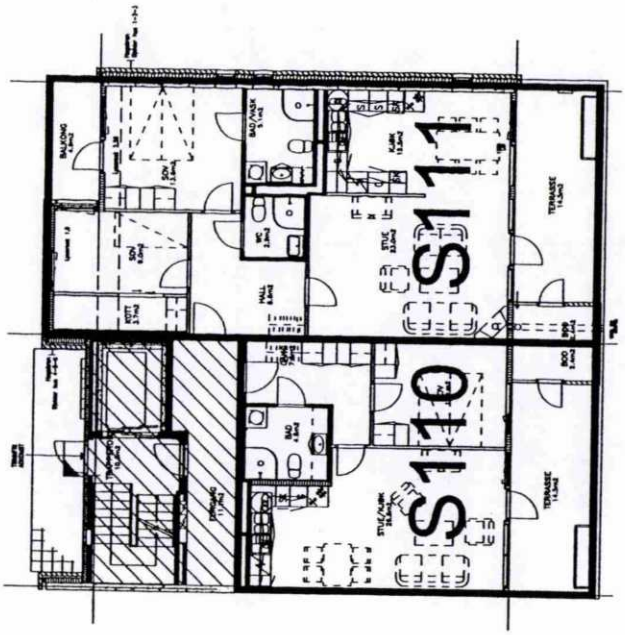
VEDLEGG 28 AV 51
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Vedlegg 30-1

29 av 51

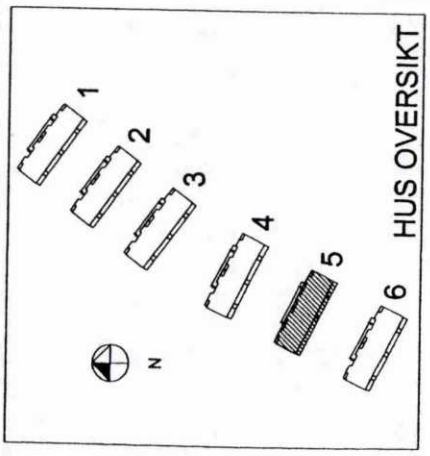
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



MÅLESTOKK 1:200

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

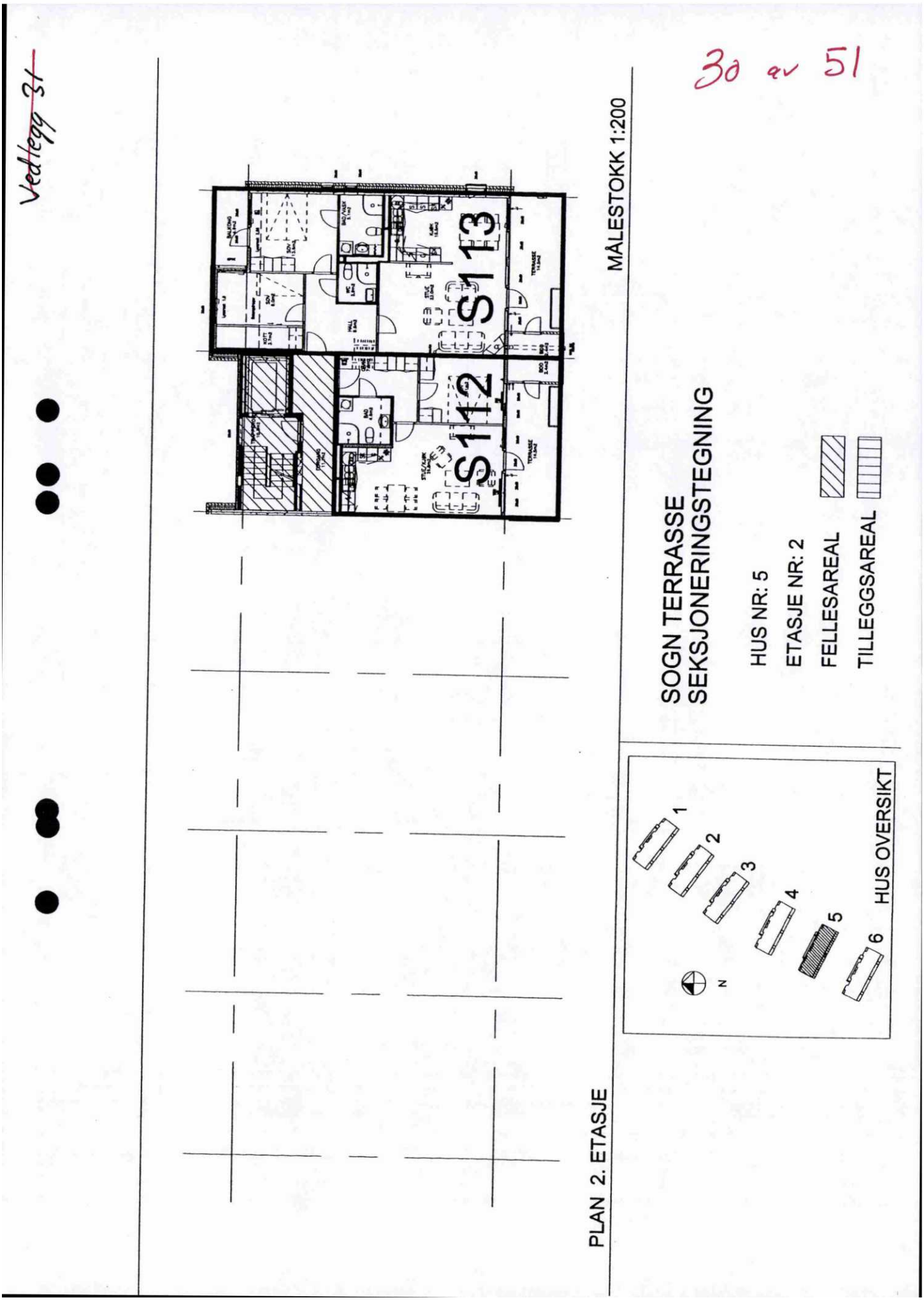
HUS NR: 5
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL



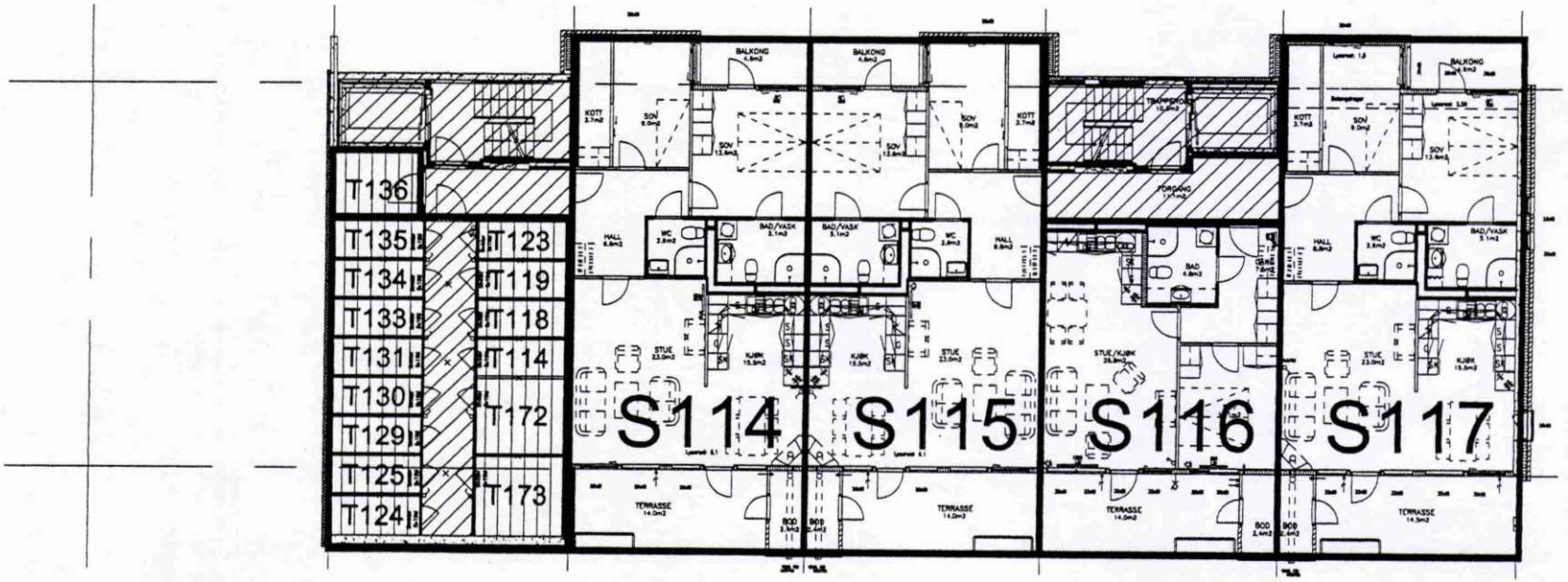
PLAN 1. ETASJE

Vedlegg 31

30 av 51

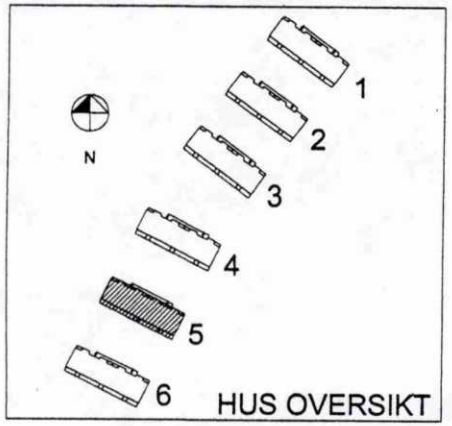


~~Vedlegg 32~~



PLAN 3. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5

ETASJE NR: 3

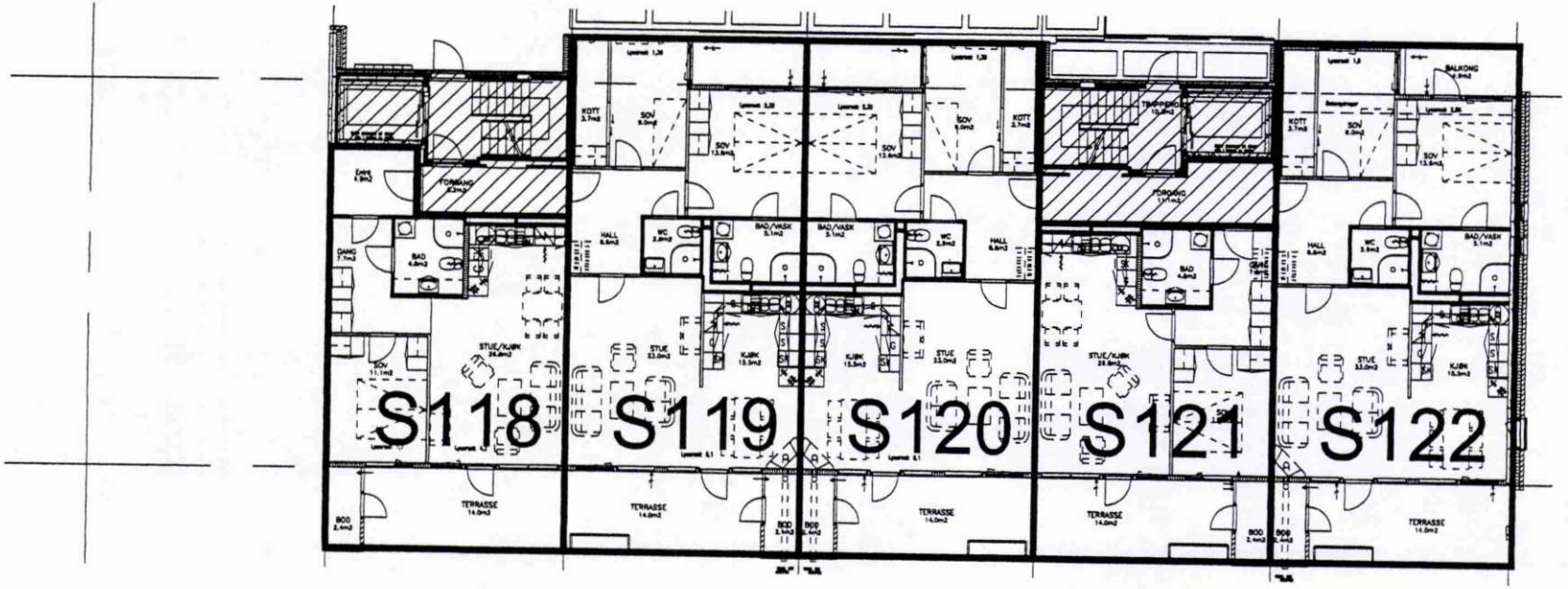
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

31 av 51

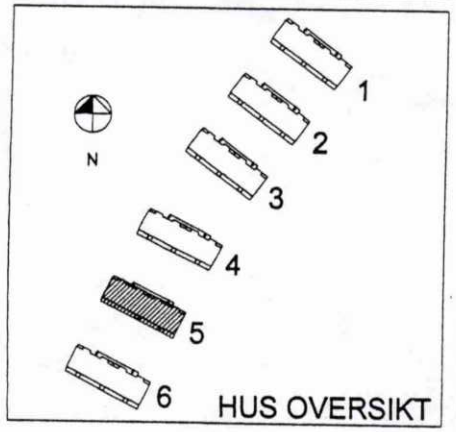
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 33~~



PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5

ETASJE NR: 4

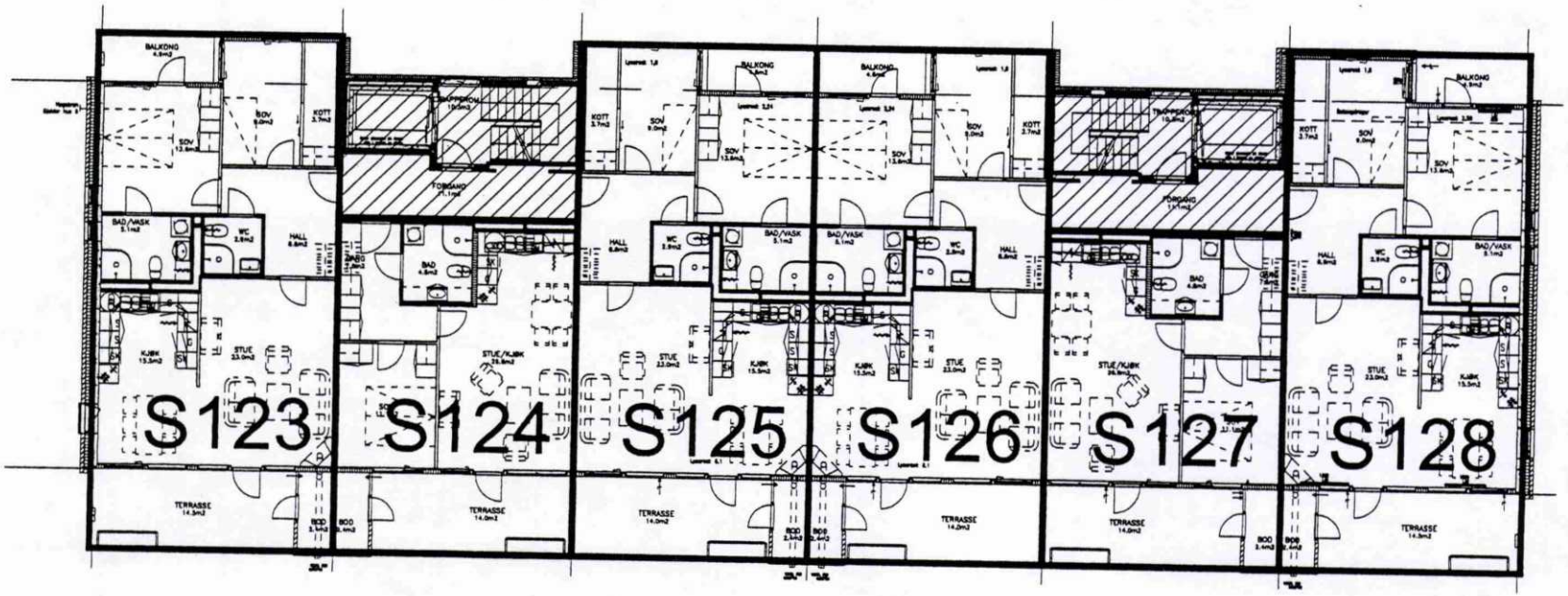
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

32 av 51

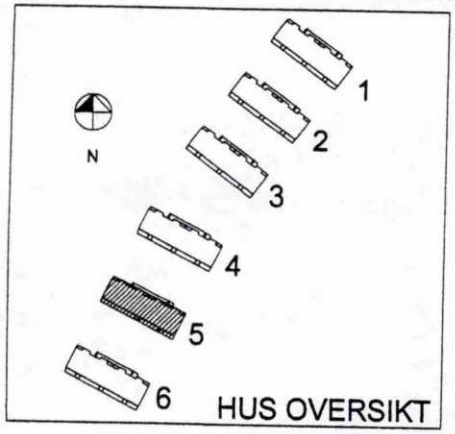
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 34~~



PLAN 5. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5

ETASJE NR: 5

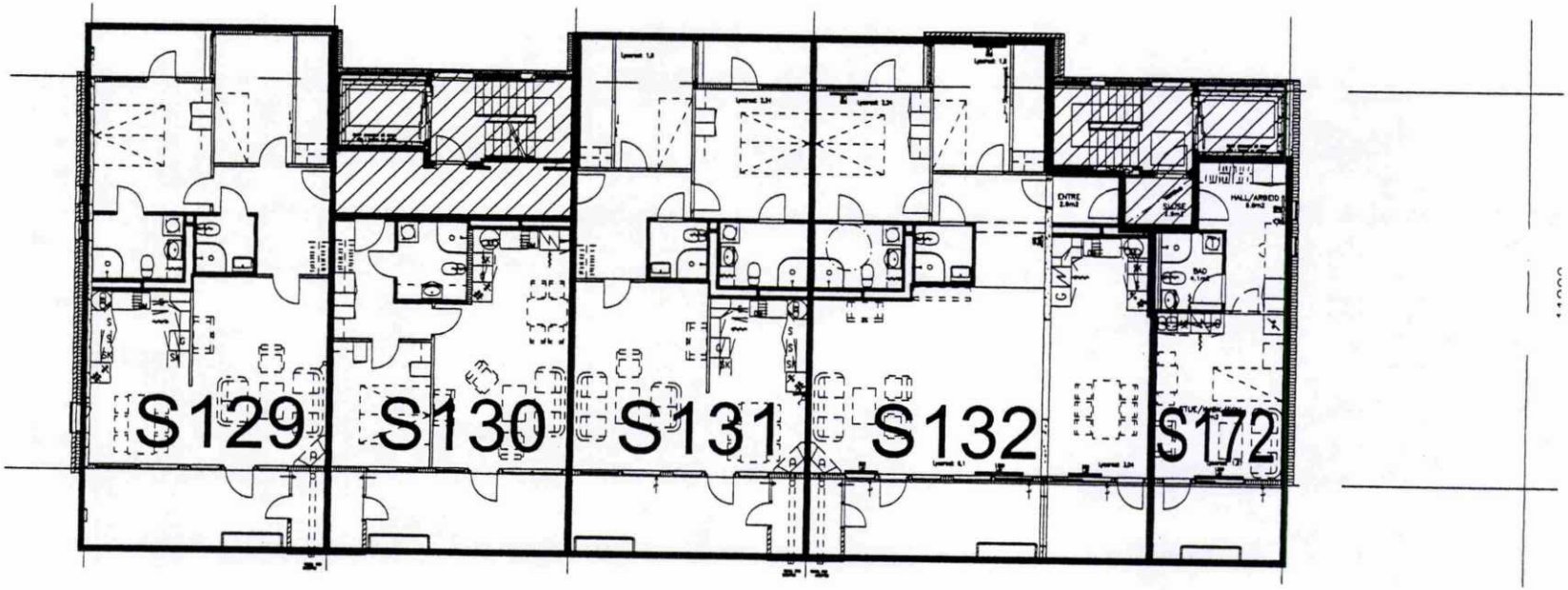
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

33 av 57

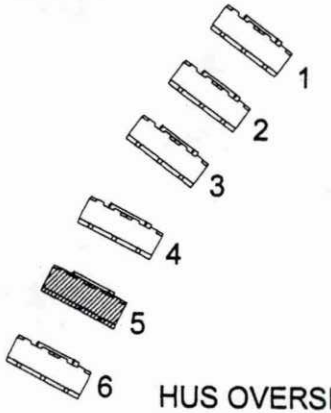
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 35~~



PLAN 6. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



HUS OVERSIKT

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5

ETASJE NR: 6

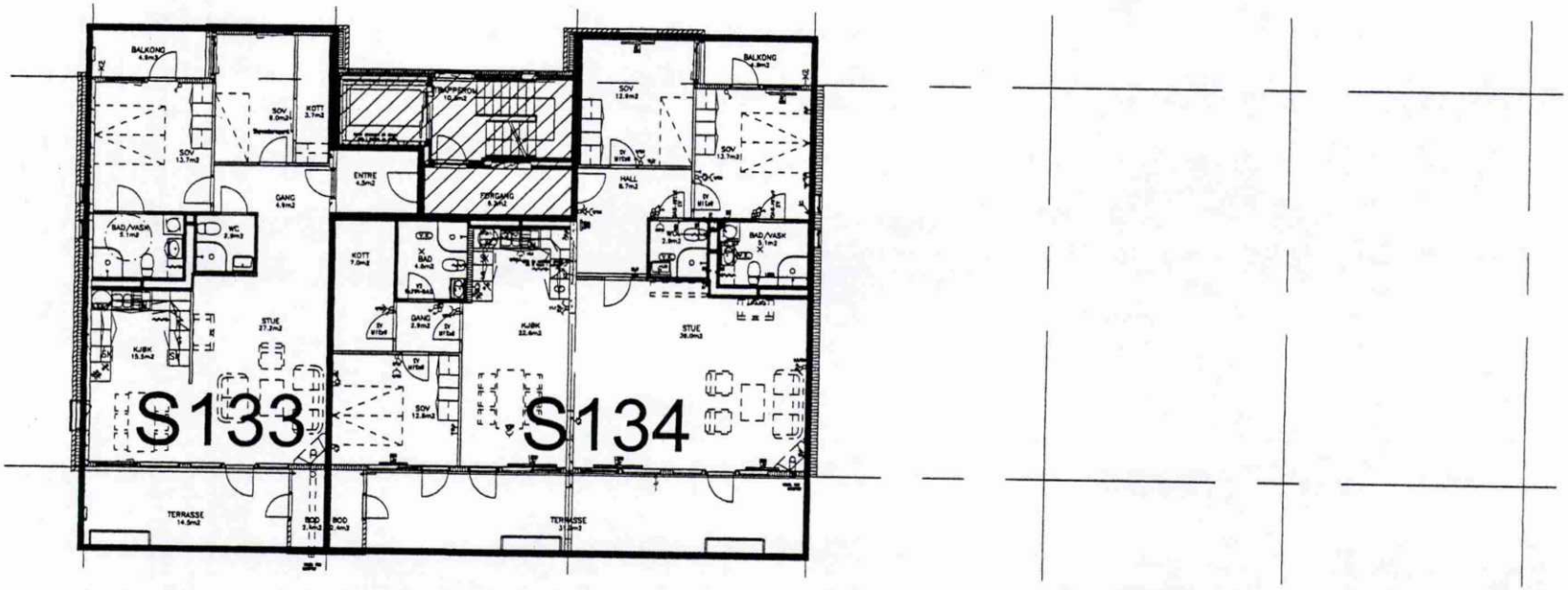
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

34 av 51

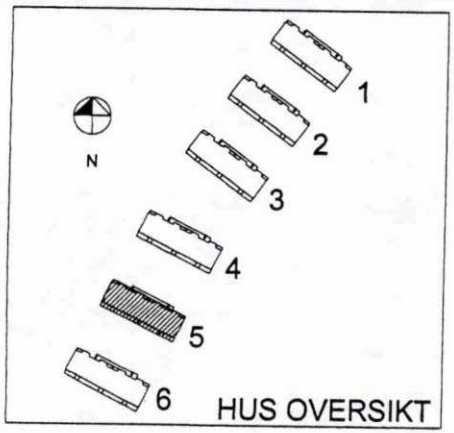
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 36~~



PLAN 7. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5

ETASJE NR: 7

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

35 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Vedlegg 37

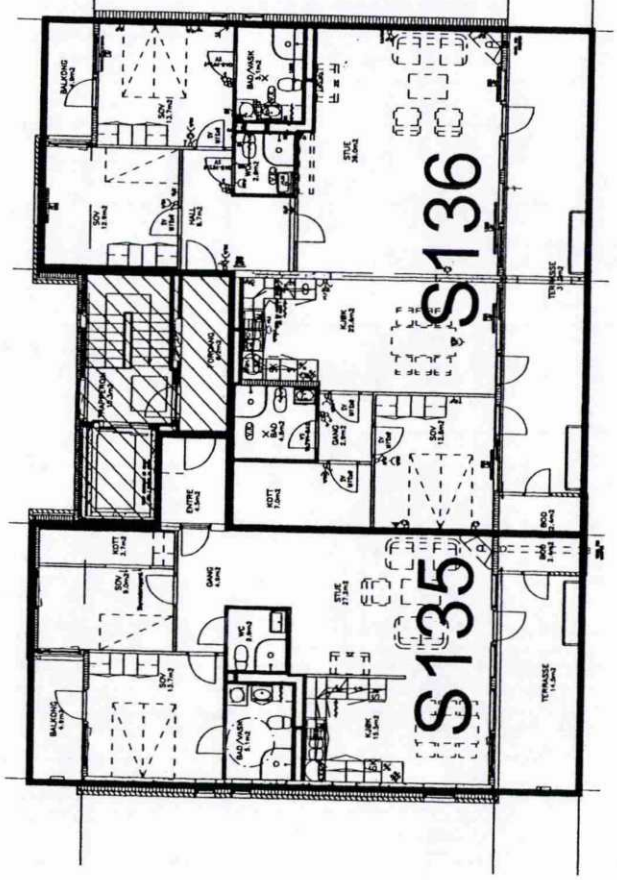
36 av 51

VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

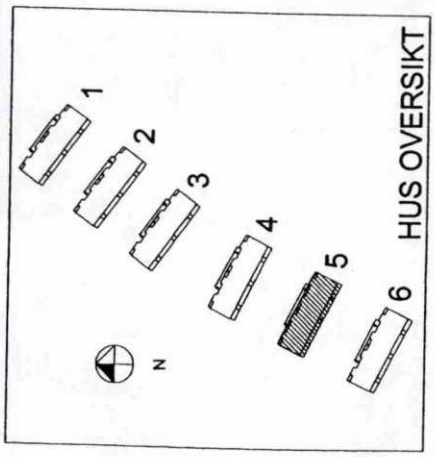
MÅLESTOKK 1:200

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 5
ETASJE NR: 8
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL



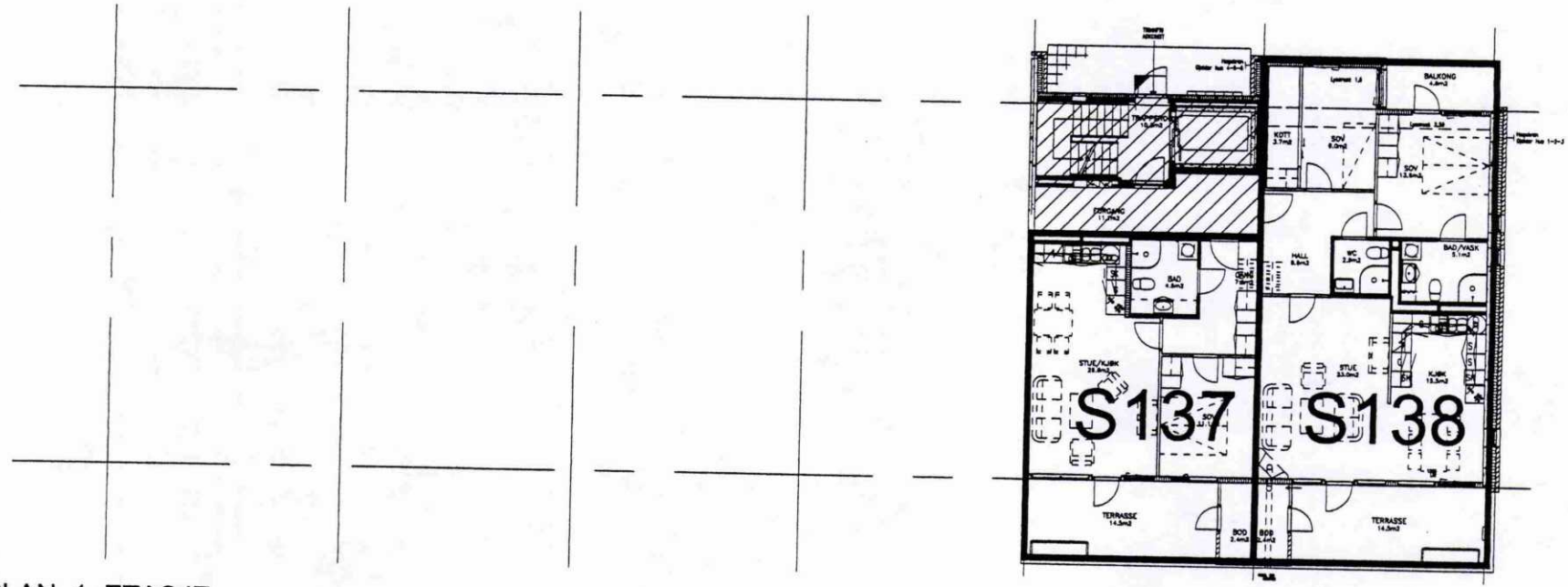
PLAN 8. ETASJE



HUS OVERSIKT

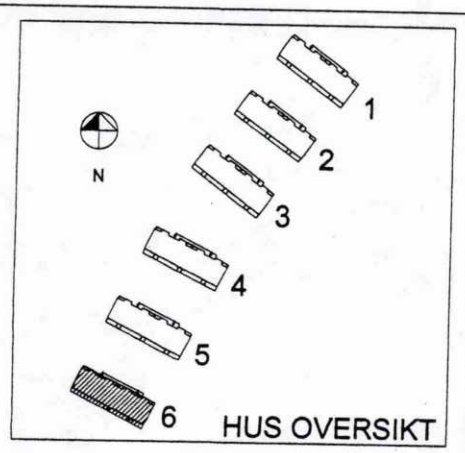
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 38~~



PLAN 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

ETASJE NR: 1

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

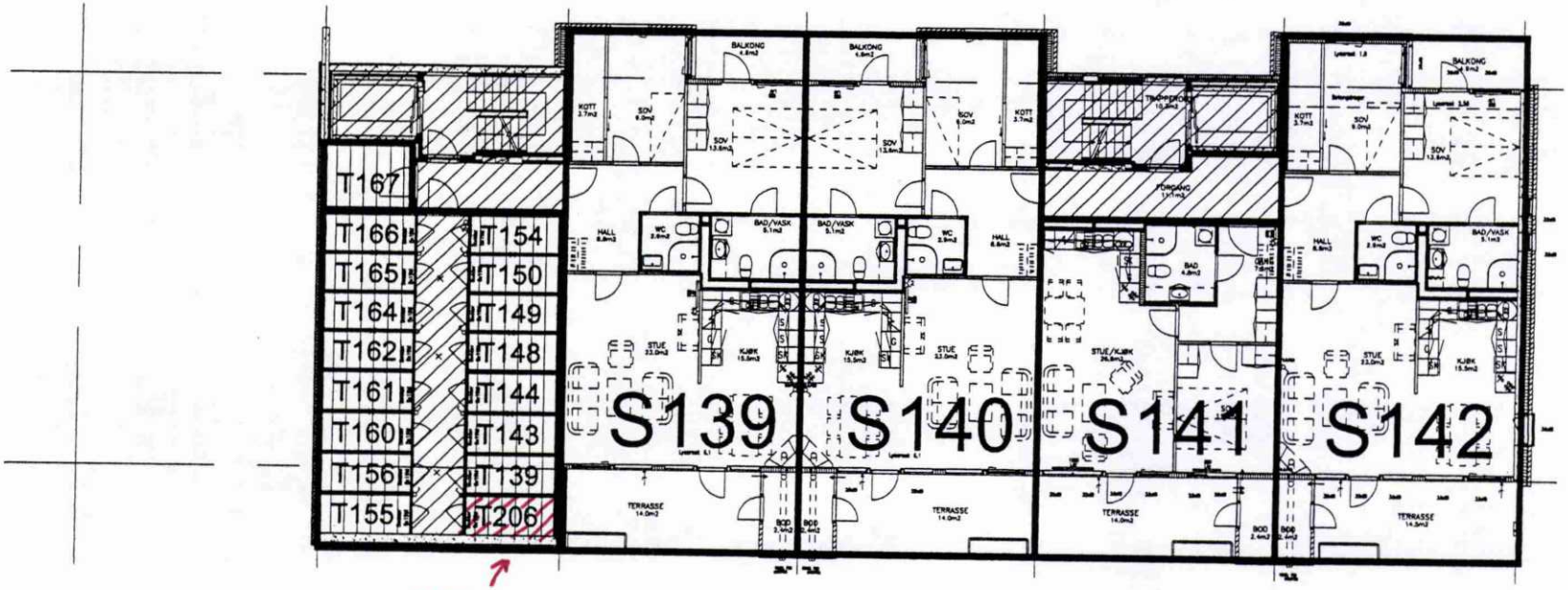
37 av 51

VEDLEGG ____ AV ____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Side 43 av 57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

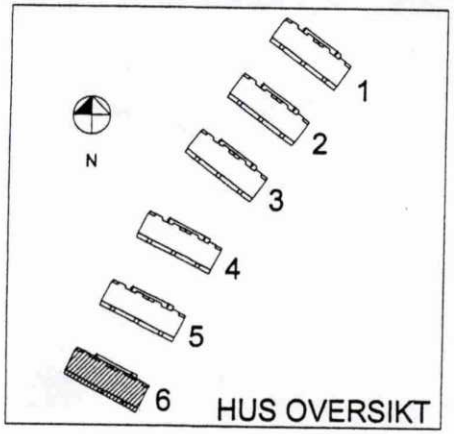
Vedlegg 39



PLAN 2. ETASJE

//// = FELLES AREAL

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

ETASJE NR: 2

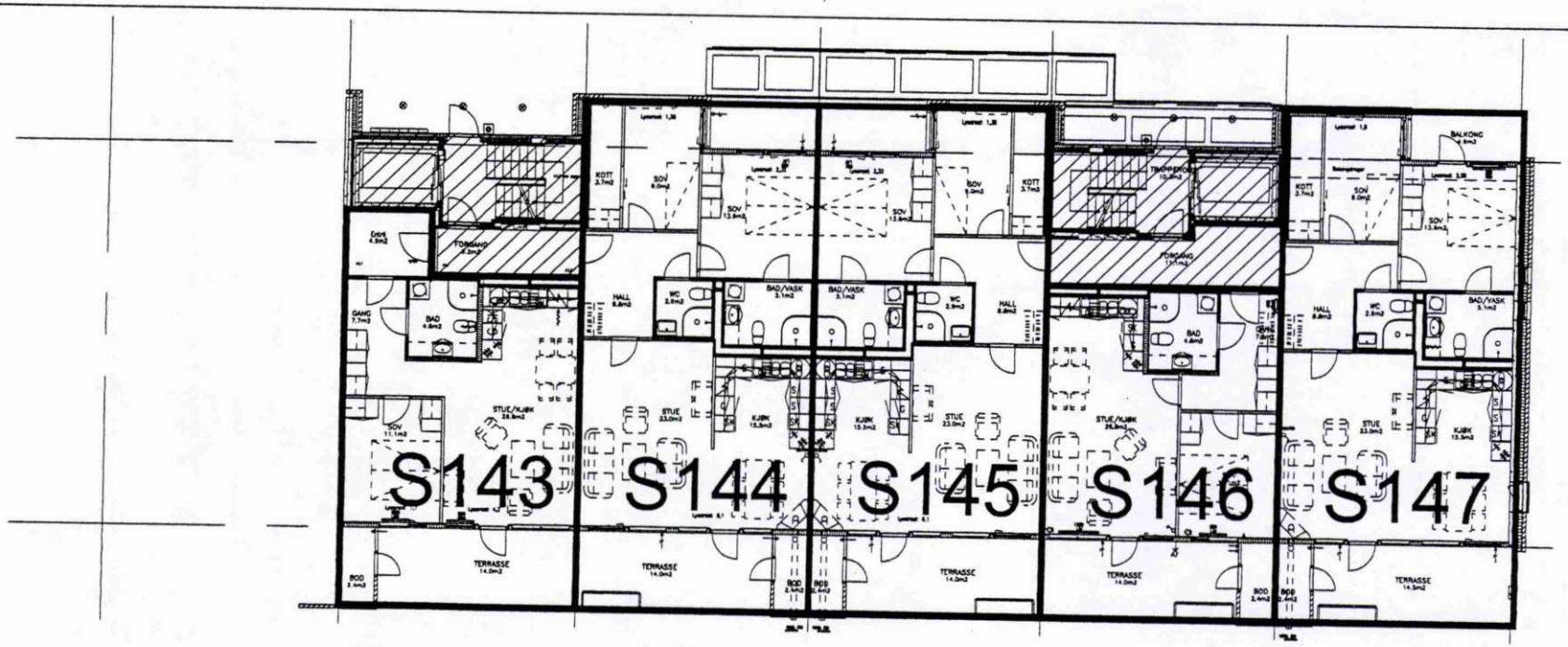
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

38 av 51

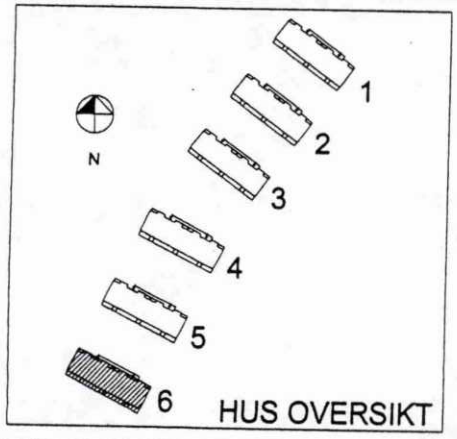
Side 44 av 57

~~Vedlegg 40~~



PLAN 3. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

ETASJE NR: 3

FELLESAREAL

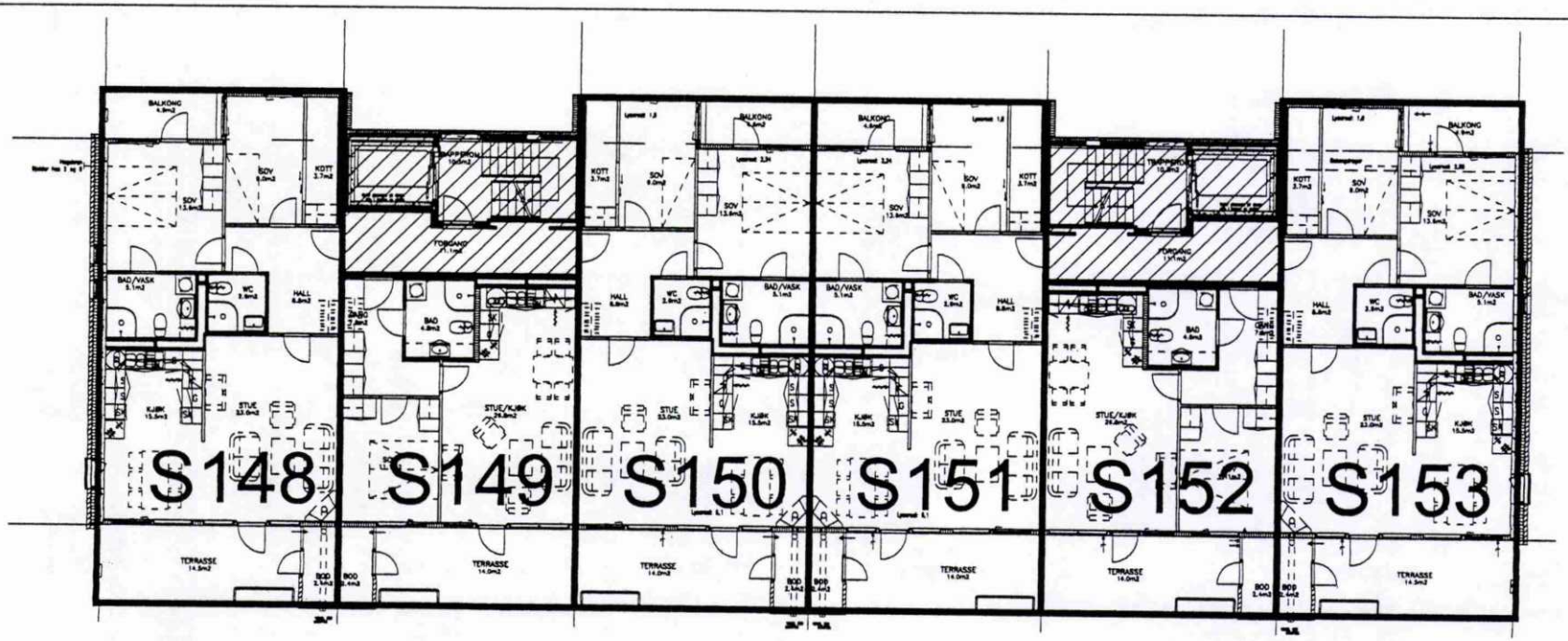
TILLEGGSAREAL

39 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

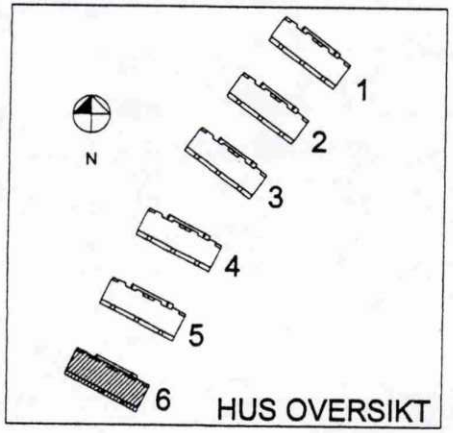
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 41~~



PLAN 4. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

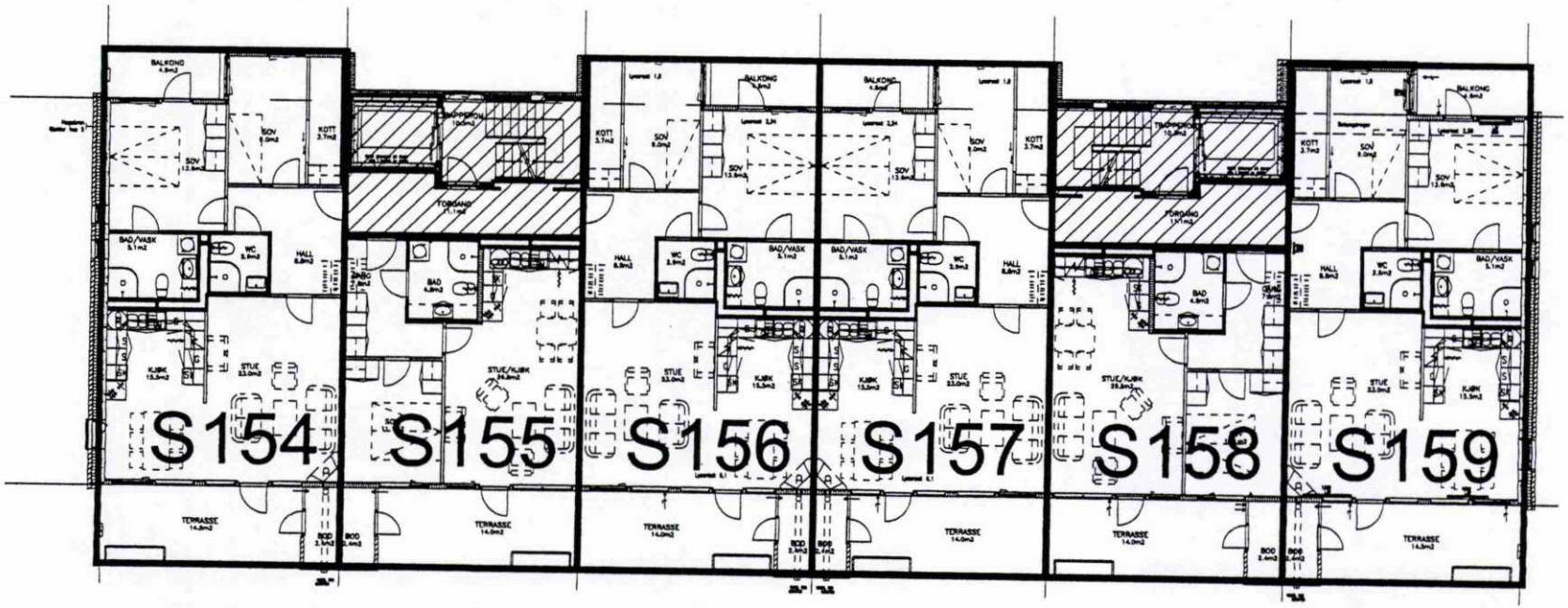
ETASJE NR: 4

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

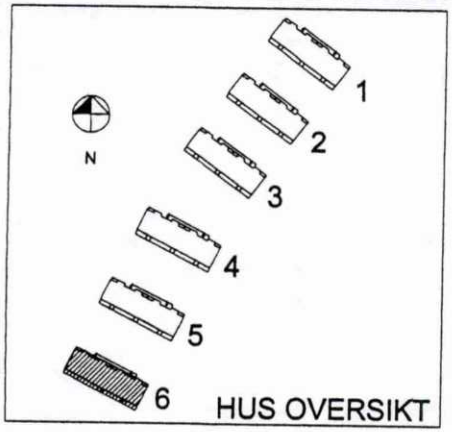
4/0 av 51

~~Vedlegg 42~~



PLAN 5. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

ETASJE NR: 5

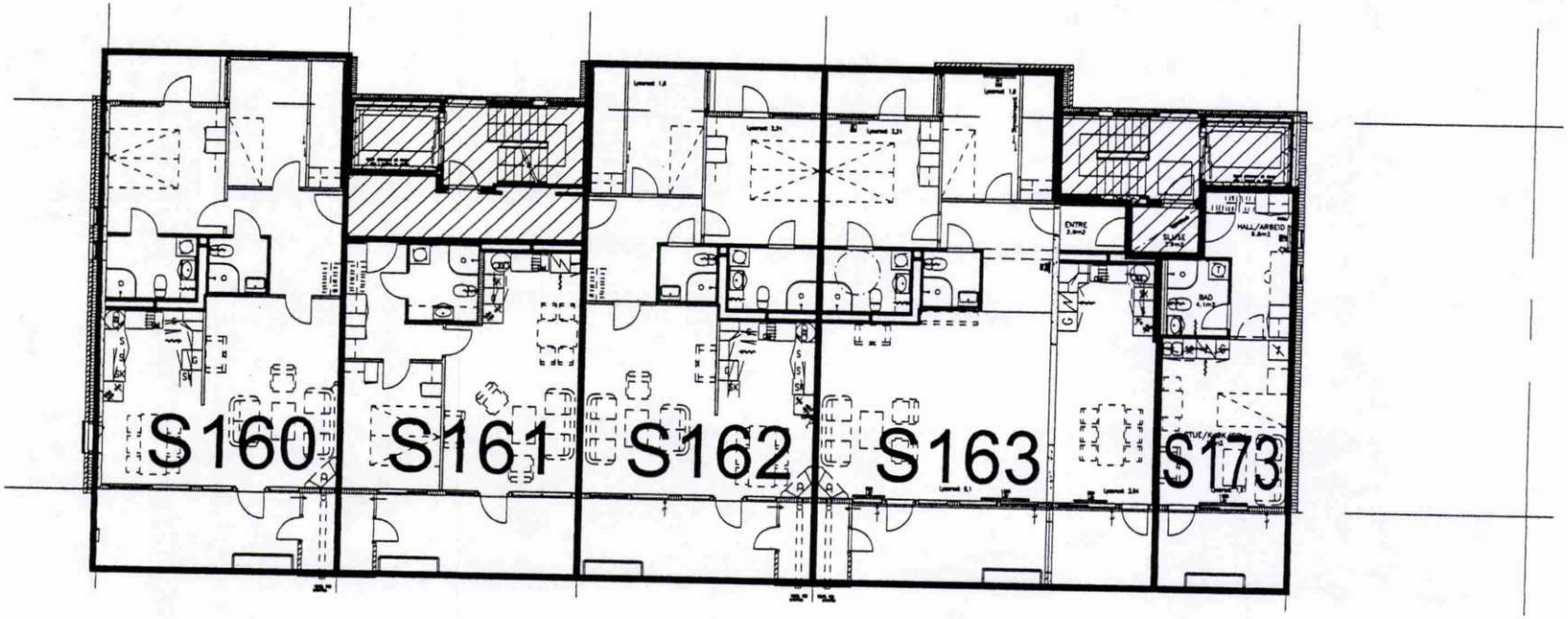
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

41 av 51

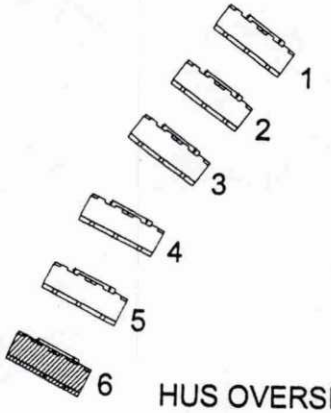
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 43~~



PLAN 6. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



HUS OVERSIKT

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

ETASJE NR: 6

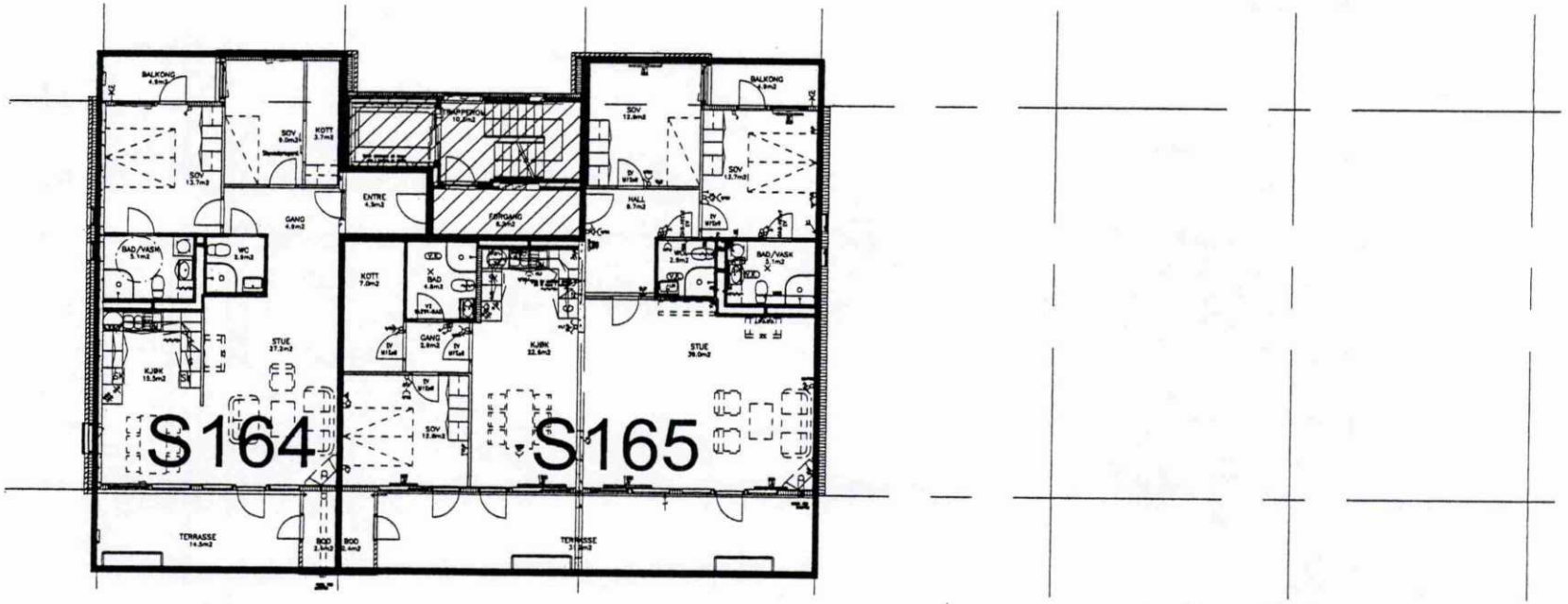
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

4/2 av 51

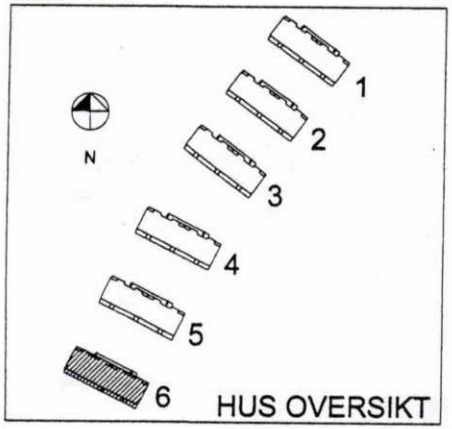
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 44~~



PLAN 7. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

ETASJE NR: 7

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

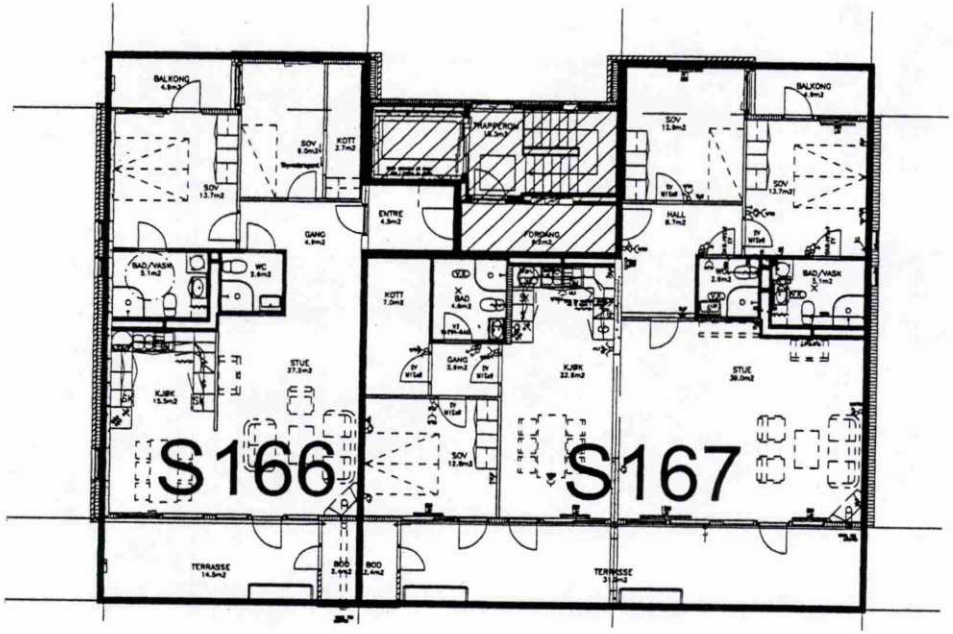
43 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

Kartverket

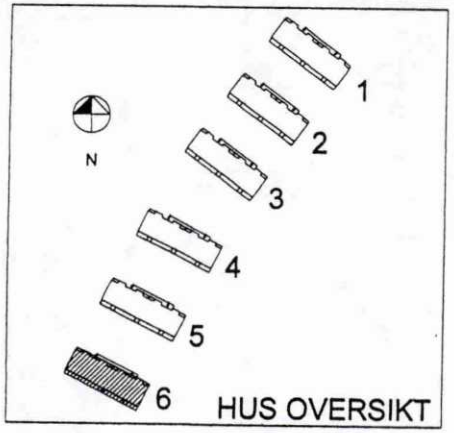
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 11:14

~~Vedlegg 45~~



PLAN 8. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 6

ETASJE NR: 8

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

VEDLEGG 44 AV 57
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Side 50 av 57

Vedlegg 46

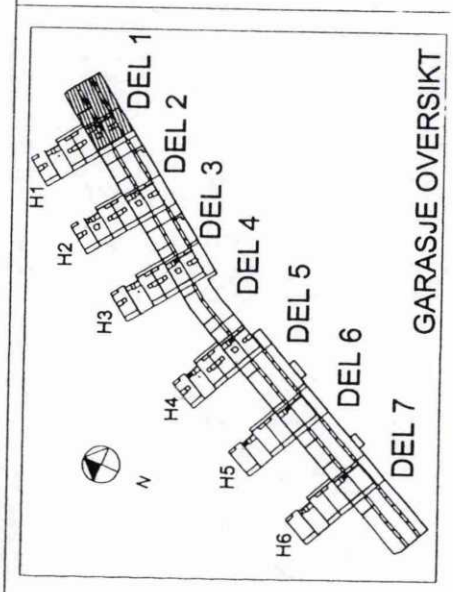
45 av 51

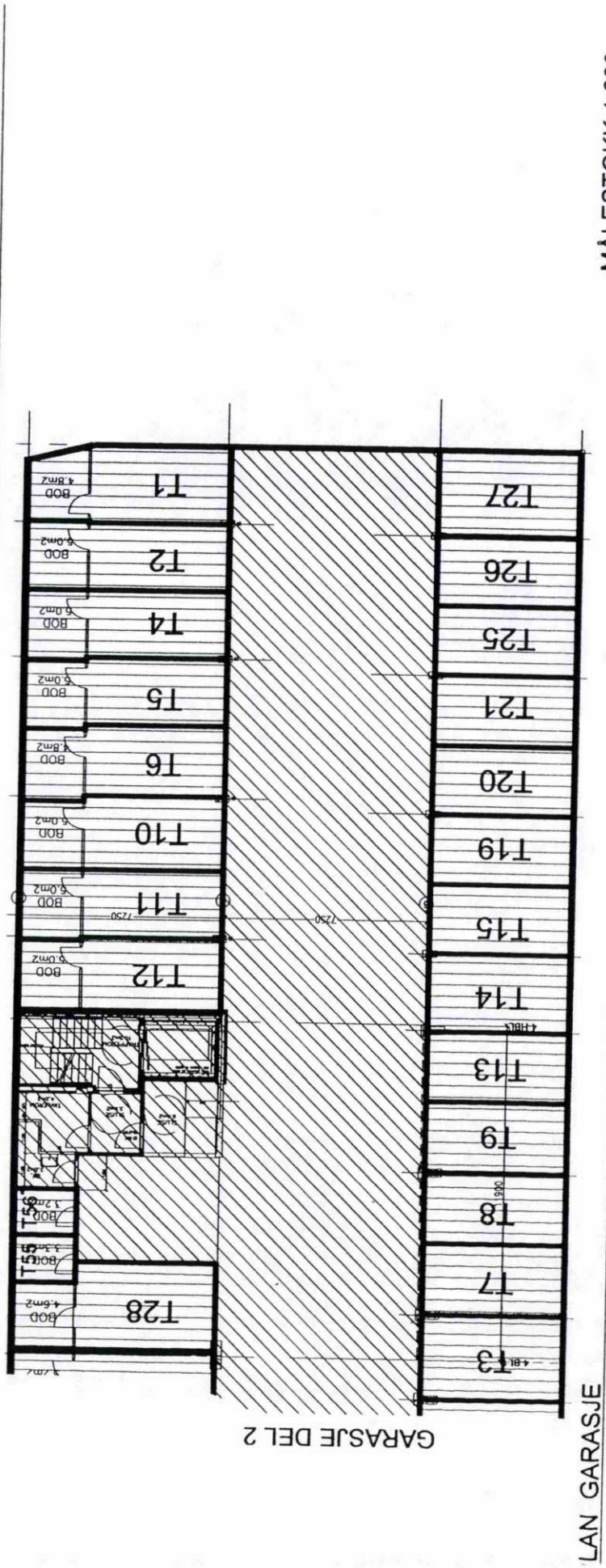
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MÅLESTOKK 1:200

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

GARASJE DEL: 1
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR .L





Vedlegg 47

46 av 51

MÅLESTOKK 1:200

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

GARASJE DEL: 2
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR

GARASJE DEL 1

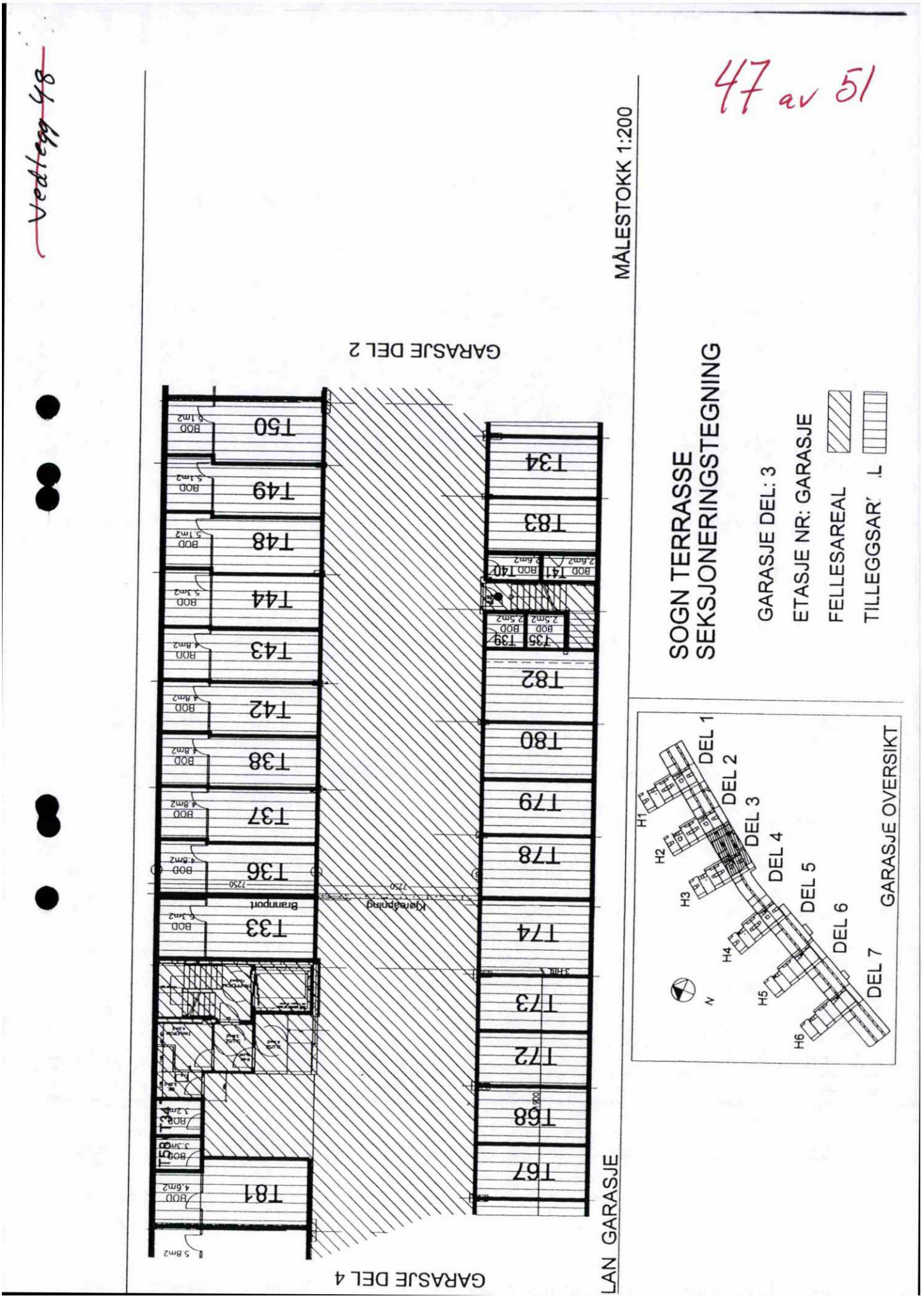
GARASJE DEL 3

'LAN GARASJE

GARASJE OVERSIKT
DEL 1
DEL 2
DEL 3
DEL 4
DEL 5
DEL 6
DEL 7

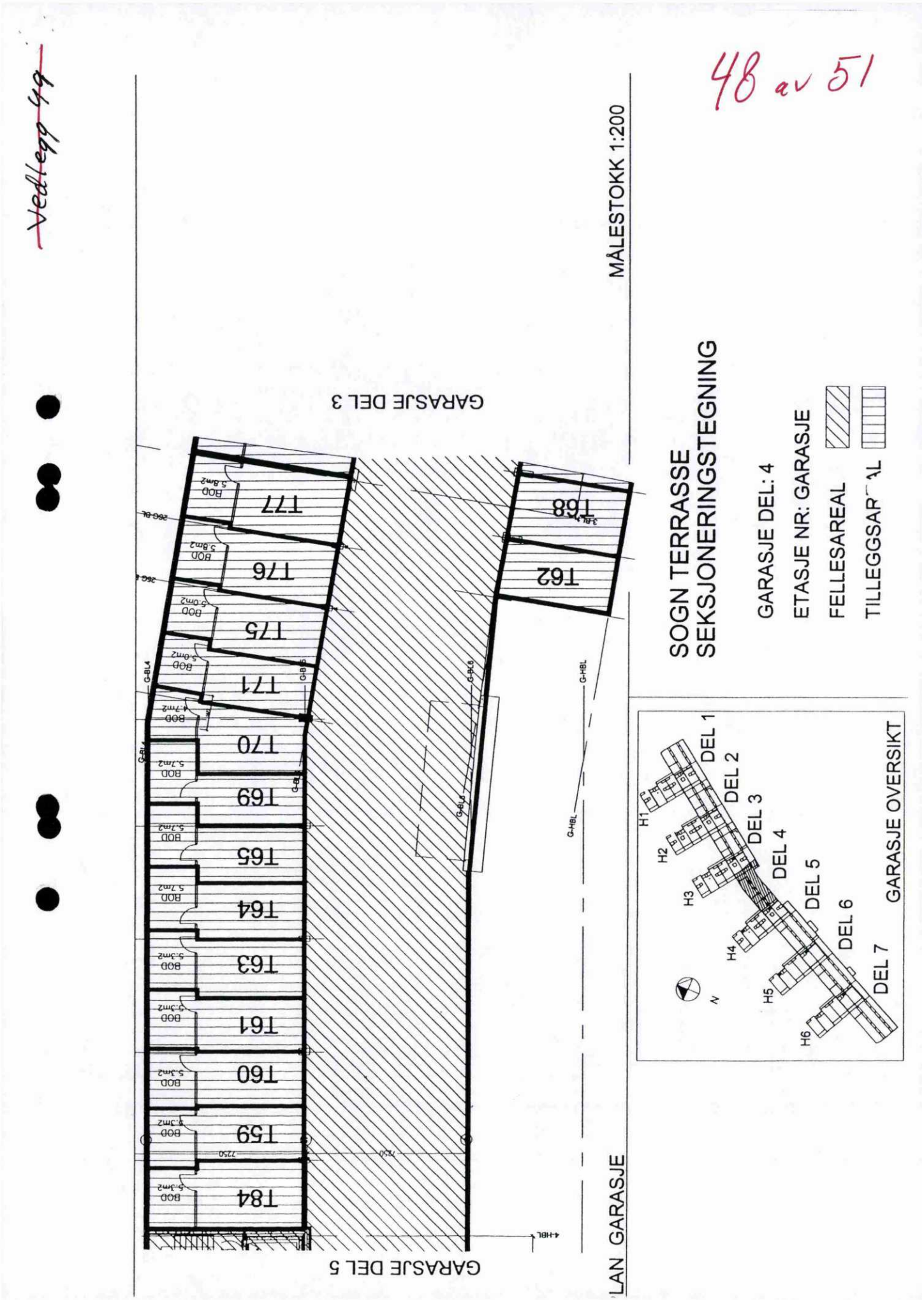
Vedlegg 48

47 av 51



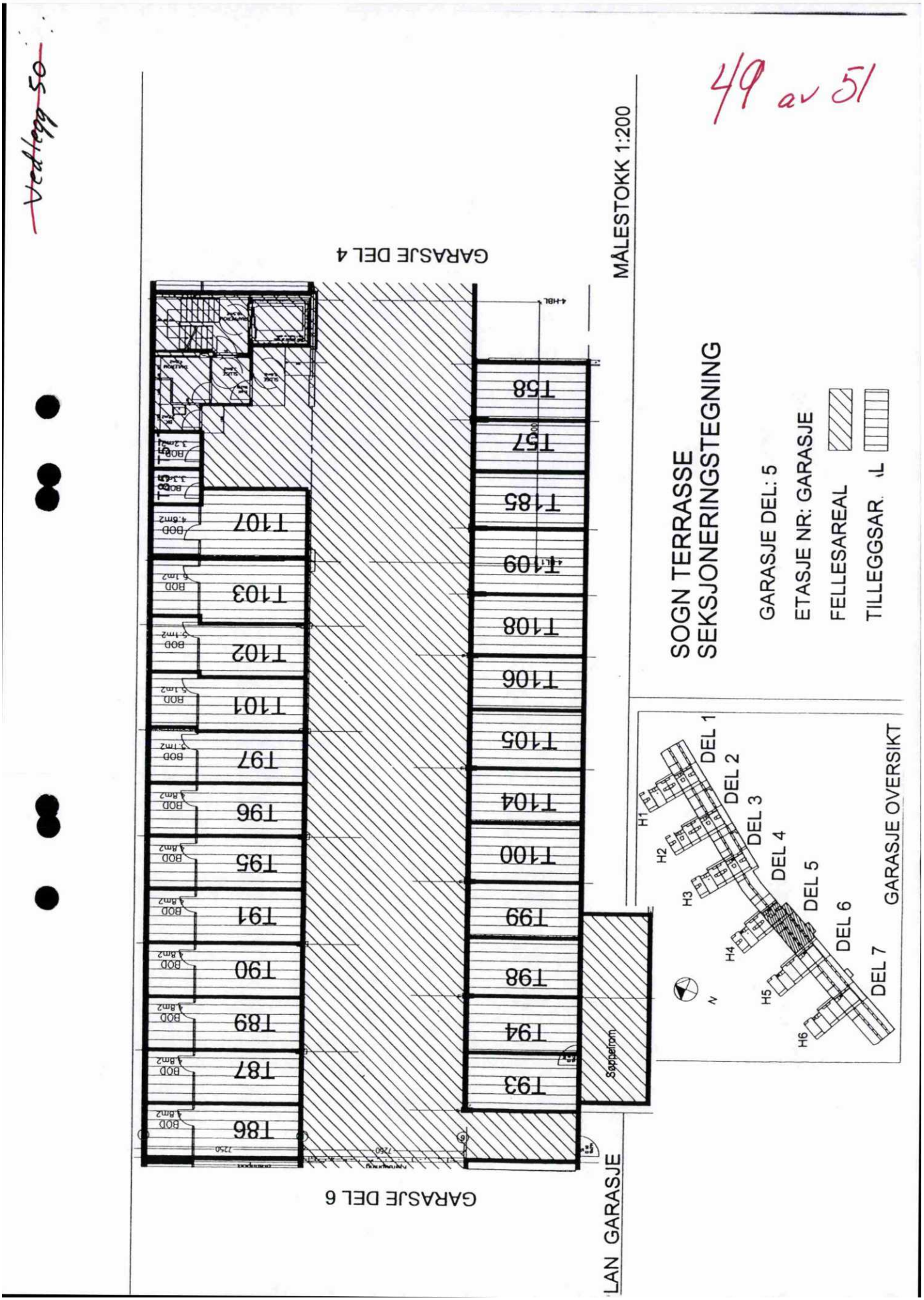
Vedlegg 49

48 av 51



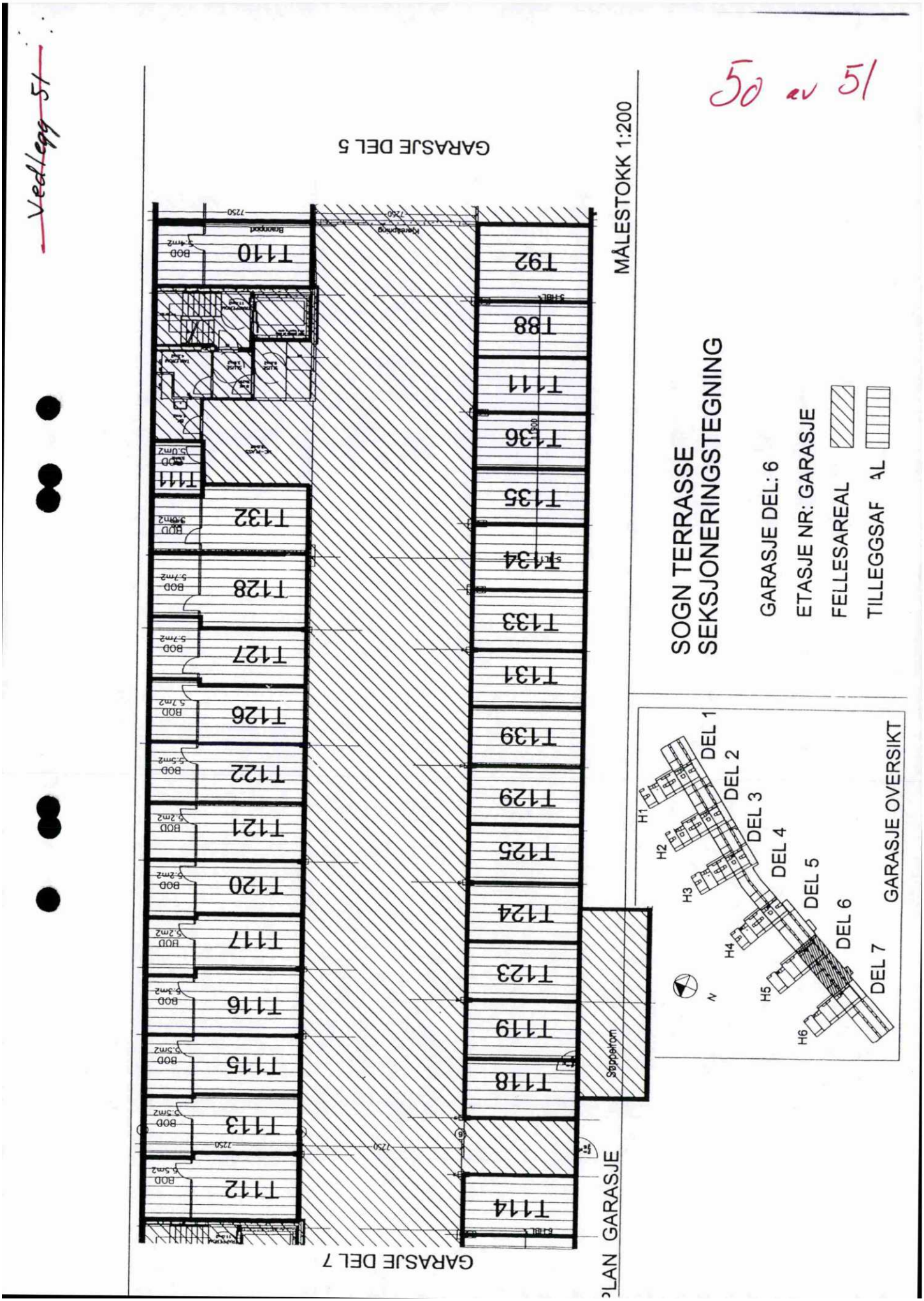
Vedlegg 50

49 av 51



Vedlegg 51

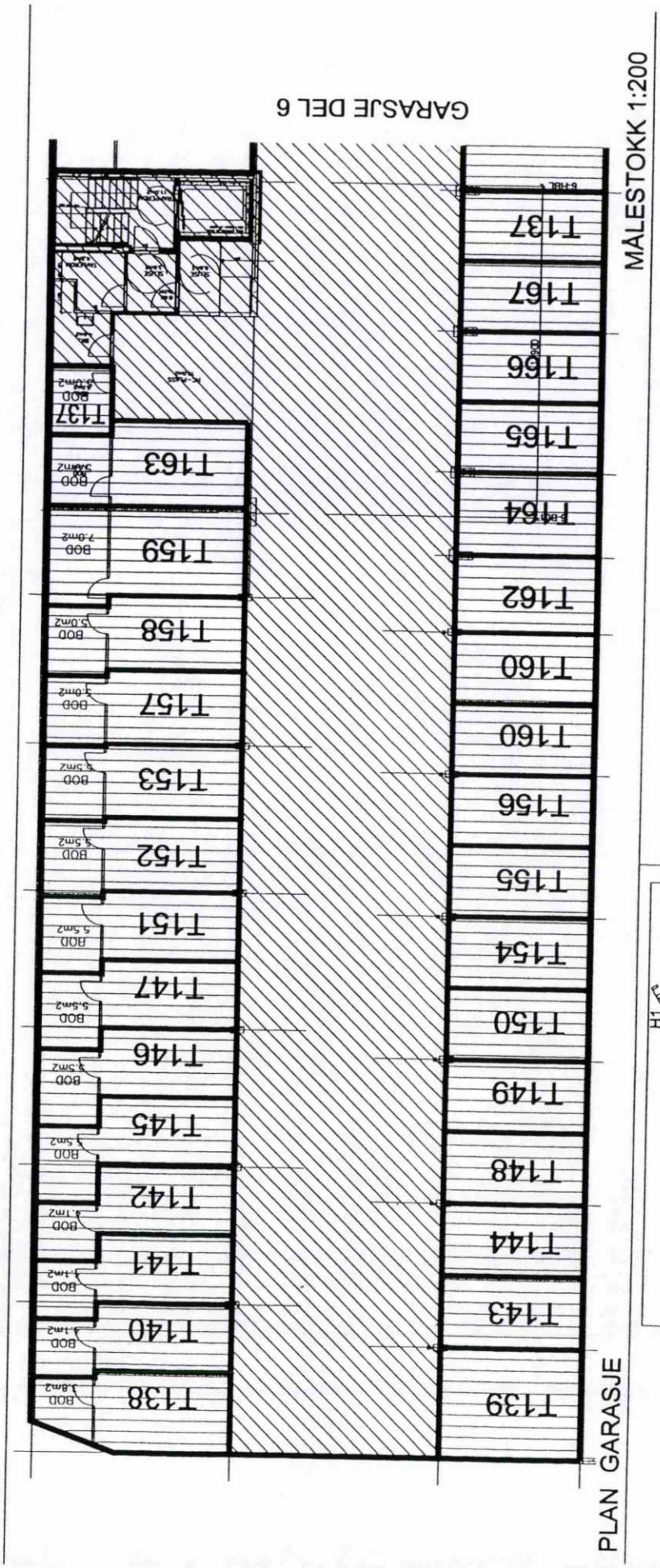
50 av 51



Vedlegg 52

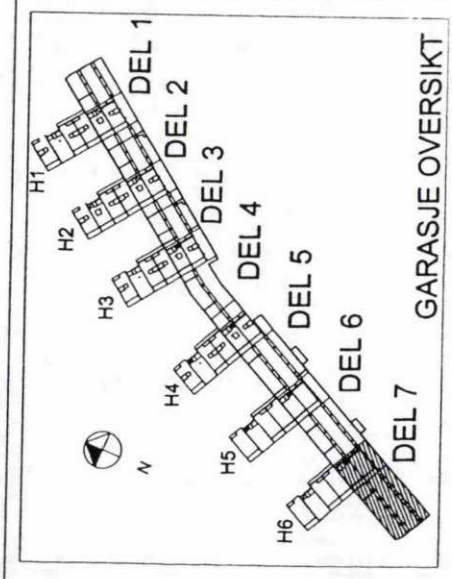
5/ av 5/

VEDLEGG_____AV____
PLAN- OG BYGNINGSETAT
AVDELING FOR BYGGEPROSJEK



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

GARASJE DEL: 7
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL



Returneres til:

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	49	39			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 75.000.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
958935420	Oslo kommune	1/1

TINGLYST
DAGBOKNR.: 25048
28 APR 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
884201772	Sogn Terrasse KS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 25048 Tinglyst: 28.04.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se s. 4

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Sted, dato
Oslo, 24.04.03

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Marit Heiberg
Marit Heiberg iht fullm.nr. 921

Ketil Ervik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Kjøper er forpliktet til å opparbeide vei til Scheiggerudtomtas eiendomsgrense iht. reguleringsplan og bestemmelsenes §6. Kjøper er likeledes forpliktet til å avgi veirett til samme tomt.

Oslo kommune skal ha rett, men ikke plikt, til å kjøpe tilbake inntil 10 % av de ferdige boligene. Oslo kommune skal ha valgfrihet i forhold til hvilke boliger i prosjektet kommunen skal bruke sin opsjonsrett på, og rett til å velge disse før boligene blir lagt ut til andre interessenter i salgsmarkedet.

Opsjonen må erklæres innen 4 uker etter at kommunen har mottatt salgsprospekt med tilhørende prisliste. Boligene kjøpes tilbake til pris iht. mottatt prisliste.

Kjøper(eller den som til enhver tid eier eiendommen) plikter innen 1 år – et år – etter at kjøpet er vedtatt av kompetent myndighet å fremme forslag om utomhusplan, samt levere søknad om rammetillatelse. Kjøper plikter å tilpasse utomhusplan og søknad om rammetillatelse til reguleringsplan med bestemmelser S-3849 av 20.06.2001, slik at forslagene blir vedtatt av planmyndighetene. Så snart rammesøknad er innvilget skal det søkes om igangsettingstillatelse.

Innen 4 år –fire år – etter at igangsettingstillatelse er vedtatt, plikter kjøper å ferdigstille prosjektet.

Dersom fremdriftsplanen ikke holdes, har selger rett til å heve salget. Alternativt til heving kan selger kreve dagbøter fra samme dato med 1 % av kjøpesummen pr. mnd.,
med mindre utsettelsen skyldes force majeure.

Likestilt med ikke å igangsette bygging regnes stans i fremdriften av byggearbeidene, som ikke skyldes ekstraordinære og upåregnelige omstendigheter som krig, opprør, naturkatastrofe med mer.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
KLAUS TORGÅRDS VEI 16B

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528738
9064304

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.49 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20260317 for KLAUS TORGÅRDS VEI 16B.

GNR. 49 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.03.2002.

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

17810 m²

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

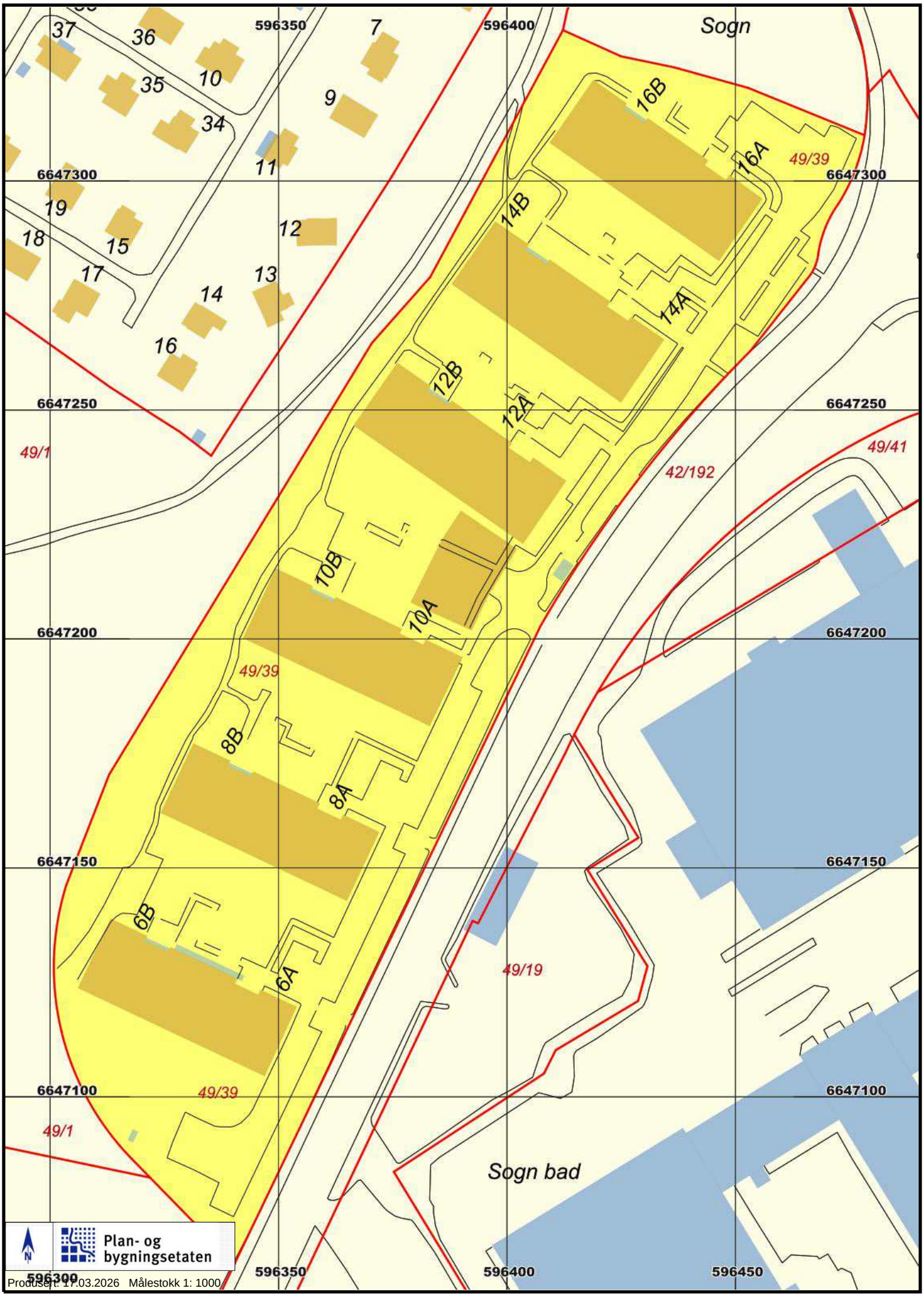
Målestokk= 1: 1000.

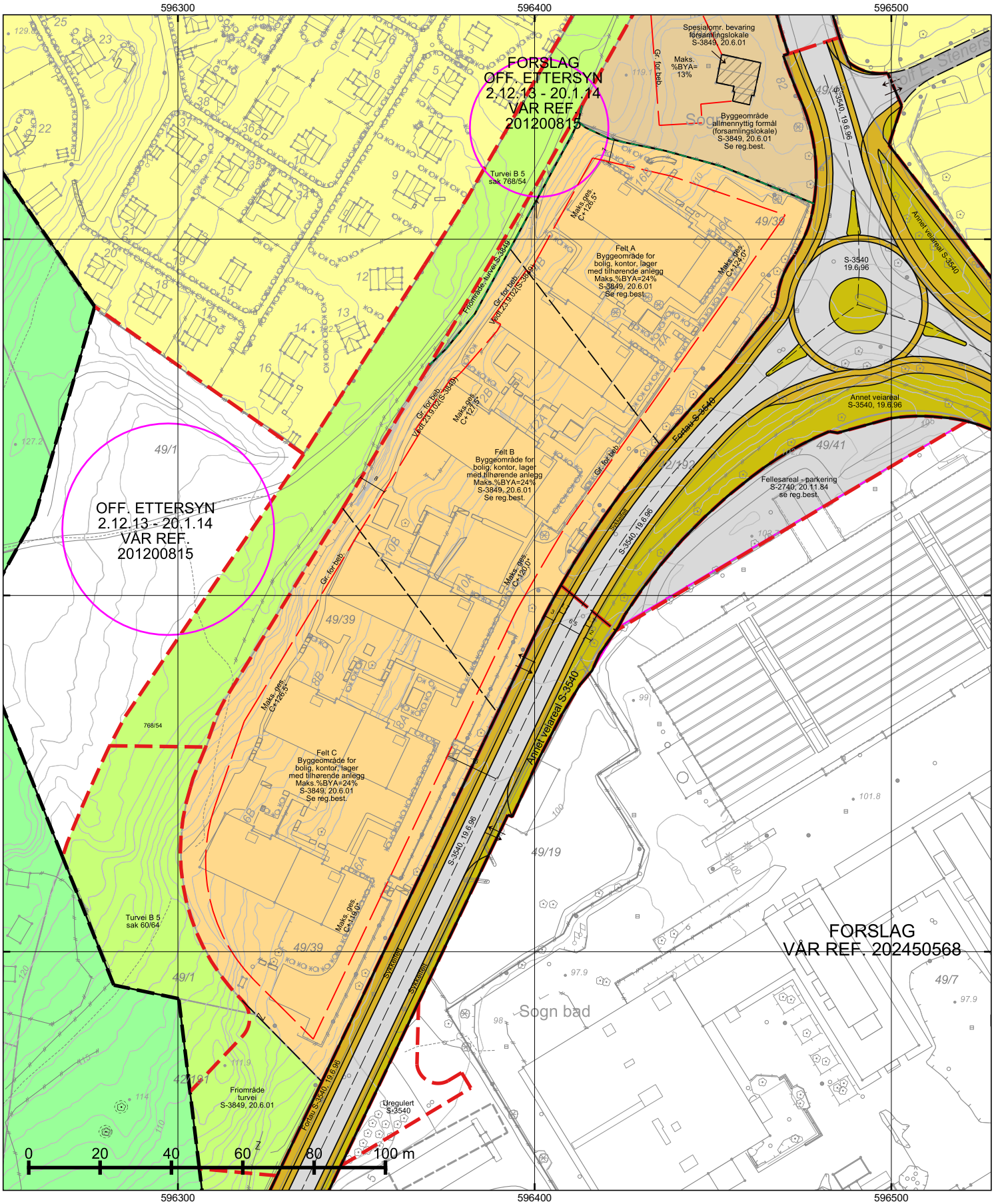
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Sogn
596350
596400
596450
6647300
6647250
6647200
6647150
6647100
6646300
37
36
35
34
10
9
7
11
19
18
15
17
12
13
14
16
16B
16A
14B
14A
12B
12A
10B
10A
8B
8A
6B
6A
49/39
49/1
49/41
42/192
49/19
Sogn bad
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 1000



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

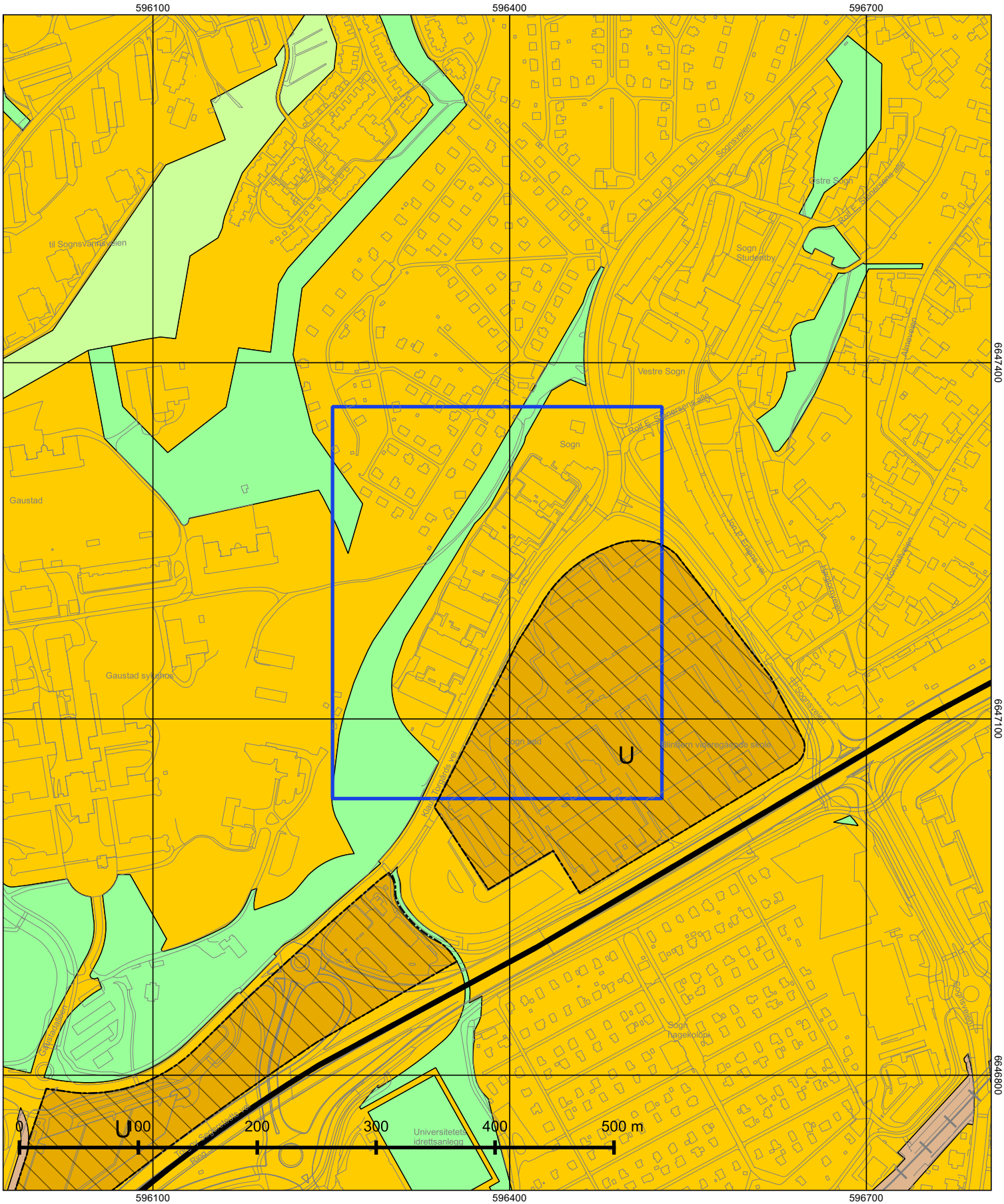
PlottID/Best.nr: 154632/ 86528738
Adresse: Klaus Torgårds vei 16
Gnr/Bnr: 49/39
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154632/86528738
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest



Adresse **Klaus Torgårds vei 16B, 0372 OSLO**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279582**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81752184**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0403**



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 **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Gass, 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 247 kWh**



Klaus Torgårds vei 16B, 0372 OSLO

Detaljering

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

Klaus Torgårds vei 16B, 0372 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 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: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Klaus Torgårds vei 16B

Nabolaget Askerudbakken - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blindern vgs. Linje 19N, 25	3 min 0.3 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	11 min 1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.1 km

BARNEHAGER

Almelia SiO (0-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Gaustadsnippen barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 0.4 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 25 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	5 min
Kiwi Sognsveien	9 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Ullevaal	11 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	9 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	9 min

SPORT

Domus athletica	9 min
Ullevål stadion	9 min
Nimi trening Ullevaal	11 min
SATS Ullevaal Stadion	11 min

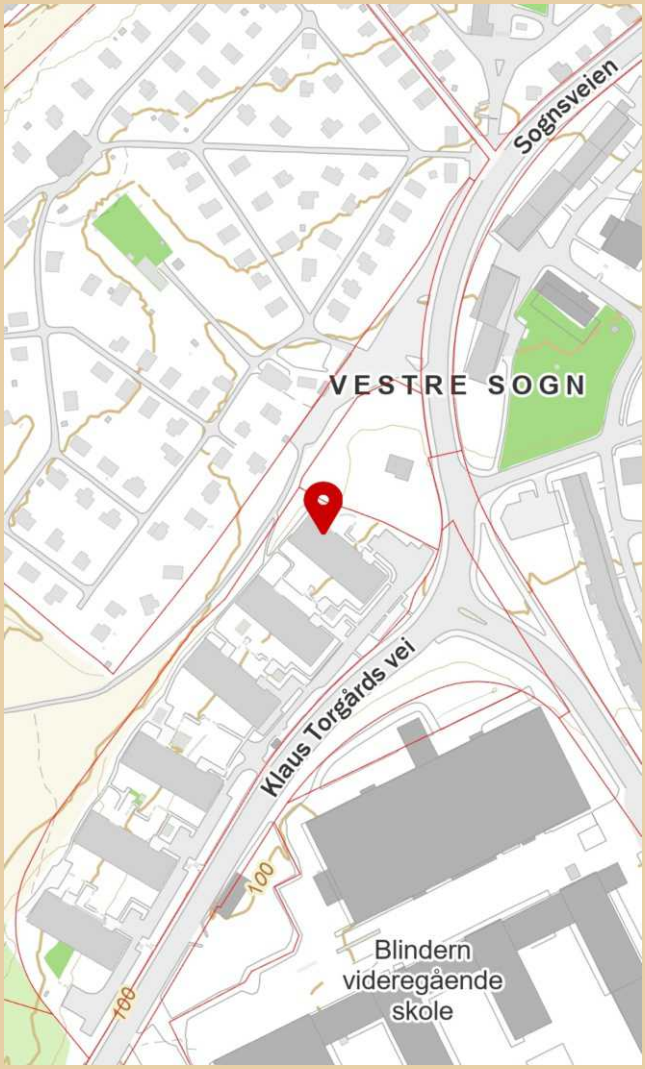
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klaus Torgårds vei 16B, 0372 Oslo
Gnr. 49, Bnr. 39, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260093

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
