PRIVATMEGLEREN

SOGNSVEIEN 159 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sognsveien 159A
0860 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1959
BRA:	74 m^2
BRA-i:	67 m^2
Rapportdato:	23.2.2026 (Gyldig til 23.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	8	0	1

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Sognsveien 159A
0860 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40132

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG-2 grunnet omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	TG-2 settes grunnet alder.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet alder.
Vannbåren varme	TG-2 settes grunnet alder.
Varmesentral	TG-2 settes grunnet manglende dokumentasjon på service.
Varmtvannsbereder	TG-2 settes grunnet alder.
Våtrom: Bad	TG-2 settes grunnet dør i våtsone.
Laminatgulv.	TG-2 settes grunnet knirk i gulv og sprekker i endeskjøter

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TGIU settes grunnet manglende mulighet for visuell kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.2.2026	**23.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jon Sletten Hansen.**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Hanne Skogstad.**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sognsveien 159A, 0860 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**50**	Bruksnr:	**161**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**U0101**		
Byggeår:	**1959** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pussetog malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB.

Leiligheten er etablert over ett plan, i underetasjen av boligblokk over 4 etasjer, inkludert underetasje + kjeller. Leiligheten inneholder gang, ba, kjøkken,m 2 soverom, stue og spisestue med balkongdør ut til sørvendt terrasse på ca. 20kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,44m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,2m. Leilighetne har naturlig ventilasjon og varmes opp av 2 radiatorer (på ett soverom og i stue og gulvvarme (i gang, på bad, spisestue og ett soverom). Leiligheten har hatt verflateoppussng og oppgraderinger, og fremstår moderne og tidsriktig og fungerer til dagens bruk. Deler av leiligheten ble påbygget i sluttet av 2000-tallet. Enkelte bygningsdeler og deler av bærende konstruksjon er fra opprinnelig byggeår, og avvik opp

mot dagens krav i byggeforskrifter og NS 3600 er normalt. Noe utbedringer /oppgradering så vel som hyppigere vedlikehold bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**67**	**67** Romfordeling: gang, bad, kjøkken, soverom x2, stue, spisestue.	**0**	**0**	**20**
Kjeller	**7**	**0** Romfordeling: 0	**7** Romfordeling: Bod x2.	**0**	**0**
Totalt m²	**74**	**67**	**7**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

I tillegg til ovennevnte areal medfølger en parkeringsplass i felles parkeringsgarasje på ca. 18kvm, med elbil-lader.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er kun deler av leiligheten som ligger under terreng.

Det er ikke registrert tegn til fukt på utvendig vegger ved måling av overflater og ved visuell kontroll. Fuktmåling er gjort på vinterstid ved snø og det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der er foretatt fuktsøk mot overflater. Rom under terreng er en risikokonstruksjon der fukt problemer kan oppstå.

Innvendig vegg mot terreng er av pusset mur og hulltaking er ikke mulig.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-IU**

Takterrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takterrassen når den er snøfri.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vindu på bad og balkongskyvedør med trekarm, treramme og 2-lags glass.
Vinduer på soverommene med trekarm, treramme og 3-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklasse B30/40dB.
Innvendige dører er glatte og hvitmalte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu på bad er datert 2015.
Balkongdør er datert 2019.
Vinduer på soverommene er datert 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Vindu på soverom mot terrasse subber i karm og kan justeres etter eget ønske.
Vinduer og dører e fungerer ellers som tiltenkt.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/spisestue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm hele rommet og 10mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og over 2m.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte hvite fronter, 28mm tykk benkeplate med nedfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps krummet armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvak.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert i inspeksjonsluke i himliong ved dør på bad, og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap i felles trapperom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert i felles trapperom.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ja

Totalvurdering av oljetank **TG-1**

Oljetanken er tilpasset biodiesel.

Oljetanken fra 2001 er renset, gravd opp og fjernet. Sameiet har en nedgravd glassfibertank på eiendommen. Denne er renset, kontrollert og trykktestet i forbindelse med overgang til biofyringsolje i 2019. Saksreferansenummer hos Bymiljøetaten er 19/19991-8.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget bør etterses av fagmann.

6.12 Varmesentral

Type anlegg	Oljefyr
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Det er gitt informasjon at fyrkjele er tilpasset biobrensel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmesentralen er etablert i felles del og faller utenfor seksjonseierens ansvar.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Varmtvannsberederne er plassert i felles teknisk rom.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
2x300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederne er over 30 år har usikker restlevetid.

Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor andelens ansvarsområdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av berederne som følge av oppnådd alder/(over 30 år) er påregnelig.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.15 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har lyse 10x10cm fliser på gulv og hvite 30x20cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres noe misfarging i silikonfuger og på vindu.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er noe hevelse i nedre del av dørblad fordi det mangler overflatebehandling på underside av dørbladet.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg og vindu bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med glatte hvit skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps krummet armatur fra Vikingbad. Overskap med speilfronter over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Toalettsetet er noe løst og bør vektes bedre.
Sanitært utstyr fungerer ellers som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (RF på 24,1% ved 26,4grader). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.16 Laminatgulv.

Beskrivelse
Det er lagt 1-stavs laminatgulv i alle rom unntatt i gang og på bad.

Oppsummering	TG-2
Det registreres stedvis knirk i gulv og noe sprekker i endeskjøter. Knirk er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe skjevheter, buler/svanker i gulv, gulv ligger for nære vegger, forskjellige eller at innredning er montert over laminaten og hindrer fri flyt. Knirking i gulv kan virker sjenerende og lage ulyd ved gange.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere Undersøkelser av årsak til knirk anbefales. Ved legging av laminatgulv er det viktig å sette seg godt inn i leggeanvisningen.	

6.17 Rom under overliggende takterrasse.

Beskrivelse
Spisestue og soverom mot takterasse er etablert under overliggende takterrasse. Det er utført en visuell kontroll av overflater uten å registrere tegn til fukt eller avvik. Rom under overliggende takterrasse er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Sognsveien 159		Vår ref.:	1963/3
Sognsveien 159 A		Type:	Eierseksjonssameie
0860 OSLO		Eiere:	Hanne Skogstad, Jon Sletten Hansen
Organisasjonsnr:	983 733 271	Seksjonsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 781

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 781

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans-Ove Sletvik
Adresse:	Sognsveien 159 A
Postnr/-sted:	0860 OSLO
Telefon:	Mob.: 98857879
E-post:	sognsveien159@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	922
Annen formue:	27 314	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	50/161 - seksjon:12
Bygningstype:	Småhus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0006561277

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2024	SSBnr:	U0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	57		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 57		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Sognsveien 159	Vår ref.:	1963/3
Sognsveien 159 A	Type:	Eierseksjonssameie
0860 OSLO	Eiere:	Hanne Skogstad, Jon Sletten Hansen
Organisasjonsnr: 983 733 271		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet på 10 seksjoner
- Garasje/parkering - henvendelse til styret
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260070

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Sletten Hansen	Hanne Skogstad

Gateadresse
Sognsveien 159A

Poststed	Postnr
OSLO	0860

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring AS

Polise/avtalenr.: 22542629

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad sommer 2019, i regi av forrige eiere.
Arbeid utført av	Vannkilden VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad sommer 2019, i regi av forrige eiere.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyet avløpsrør i hele sameiet sommer 2021 ved metoden "strømping" av rørene.
Arbeid utført av	TT Teknikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På veldig kalde vinterdager har vi opplevd noe kondens. Hovedsakelig ved skyvedør ut mot terrasse.

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

Beskrivelse	Markise på balkong ble stående utslått under snøfall i januar 2025. Dette førte til tung vekt som videre førte til at festeboltene i veggen løsnet. Dette ble reparert av Murmester Andersen og Norgesmarkiser i mars/april 2025.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- El-kontroll utført i hele sameiet i juni 2021. Installasjon av elbillader på parkeringsplassen i garasjen (Ekeberg elektro) i juni 2025.
Arbeid utført av	-Ekeberg elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-kontroll gjennomført i hele sameiet i juni 2021.

Document reference: 92260070

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks tilknyttet leilighetens parkeringsplass i garasje. Abonnement tegnes med Charge365. Ladeboksen ble installert i juni 2025 av Ekeberg Elektro.

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: - Storo Blikkenslagerverksted AS utførte fornyingsarbeid på taket i 2019. Det ble skiftet takstein som var ødelagt, pipene ble forbedret, snøfangere ble skiftet/forbedret. - Reparasjon av skader etter at markise på balkong skled ut av festet til murvegg på grunn av tung snø. Reparert i mars/april 2025 (Mumester Andersen og Norgesmarkiser).

Arbeid utført av: Murmester Andersen og Norgesmarkiser, Storo blikkenslagerer

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

Beskrivelse: Utvidelse av vindu på soverom 1 førte til bruksendring til varig oppholdsrom/soverom i 2022, i regi av forrige eiere.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent bruksendring fra Oslo kommune, datert 23.12.2022.

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

Beskrivelse: Eiendommen ligger i området som er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220) (Småhusplanen), men vi forventer ikke at det skal medføre endring av bruken.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier opplyser: Måling foretatt på begge soverommene. Radonmåling vinteren 2023 avsluttet 12. februar 2023. Høyeste måleverdi var 33bq/m3.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 33bq/m3

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:

Document reference: 92260070

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

- I 2018 ble det observert en rotte i garasjen og mus i kjellerrommet der oljetanken står. Det ble satt opp feller. En rotte ble tatt, og det har ikke vært problemer med dette i ettertid. - Mail fra styret i oktober 2023 melder om at det hadde vært grevling ute i fellesområdene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260070

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: 92260070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Sletten Hansen	3b45c840f3111b5dfa3556f2befb0c7a93b62277	25.02.2026 10:44:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Skogstad	b4ac60f89a8038f7d8c0c7a9c289b9c842806072	25.02.2026 10:46:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260070

→ 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

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SOGNSVEIEN 159

Vedtatt i årsmøte
Den 11. mai 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG SEKSJONERING

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sognsveien 159 (heretter sameiet), og har gårdsnummer 50 og bruksnummer 161 i Oslo kommune.

Sameiet består av ti boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Eierseksjonssameiet
Sognsveien 159



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sognsveien 159.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 13.05.2025, kl. 18:00

Sognsveien 159

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og referent

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Eierseksjonssameiet Sognsveien 159

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 15.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Styremedlemmene Gunhild Sølvberg og Espen Frisell er på valg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar gjenvalg av Gunhild Sølvberg og Espen Frisell som styremedlemmer for en ny periode.

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Ina Dagsholm er på valg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar gjenvalg av Ina Dagsholm som varamedlem for en ny periode.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		533 114	521 801	544 678
Leieinntekt lokaler		35 961	5 698	35 700
Tilskudd	1	22 680	0	0
Lading el-bil		13 241	24 555	6 000
Sum Inntekter		604 995	552 054	586 378
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	16 545	17 115	17 115
Forretningsførerhonorar		20 773	28 338	15 000
Tilleggstjenester forretningsfører		1 475	0	0
Vaktmestertjenester		65 850	0	85 500
Drift og vedlikehold	3	98 046	153 200	94 500
Forsikringer		45 100	43 070	54 773
Kommunale avgifter		97 747	82 881	105 000
Energi/strøm		195 760	208 789	201 500
Administrasjonskostnader		13 548	4 203	2 300
Sum kostnader		554 843	537 597	575 688
Driftsresultat		50 153	14 458	10 690
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 797	0	0
Rentekostnader		224	0	0
Netto finanskostnader		-4 574	0	0
Resultat	4	54 726	14 458	10 690

1963 Eierseksjonssameiet Sognsveien 159

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 144	-4 147
Forskuddsbetalte kostnader		7 954	3 742
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		251 466	188 247
Sum omløpsmidler		263 564	187 842
SUM EIENDELER		263 564	187 842

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		232 410	177 683
Sum egenkapital	5	232 410	177 683
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 172	0
Leverandørgjeld		4 751	5 048
Skyldig off. avgifter		7 720	0
Annen kortsiktig gjeld		9 512	5 111
Sum kortsiktig gjeld		31 154	10 159
Sum gjeld		31 154	10 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 564	187 842

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Hans-Ove Sletvik	Espen Frisell	Gunhild Sølvberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oslo kommune, utbetaling av klimatilskudd	22 680	0

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	14 500	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 045	2 115
Sum personalkostnader	16 545	17 115

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	63 123	112 091
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	27 500	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 030	39 749
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 394	1 361
Sum	98 046	153 200

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	54 726	14 458
Endring arbeidskapital	54 726	14 458
Omløpsmidler	263 564	187 842
Kortsiktig gjeld	31 154	10 159
Arbeidskapital	232 410	177 683

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	232 410	54 727	177 683
Sum Egenkapital	232 410	54 727	177 683

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Sognsveien 159.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Sognsveien 159

Styreleder	Hans-Ove Sletvik (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Gunhild Sølvberg (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Espen Frisell (sign.)	07.04.2025

Informasjon fra styret

Om Eierseksjonssameiet Sognsveien 159

Eierseksjonssameiet Sognsveien 159 ligger i Oslo kommune og består av 10 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 983733271.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Hans-Ove Sletvik
Styremedlem, Gunhild Sølvberg
Styremedlem, Espen Frisell
Varamedlem, Ina Dagsholm

Styrets arbeid i perioden

Eierseksjonssameiet Sognsveien 159 har i løpet av det siste året arbeidet for å sikre god drift og vedlikehold av eiendommen. Styret har hatt fokus på økonomi, vedlikehold, trivsel og fellesskap i sameiet. Det siste året har én seksjon fått ny eier.

Styret har avholdt 4 styremøter i løpet av året, og har i tillegg kommunisert mellom møtene ved behov.

Økonomi
Sameiets økonomi har vært stabil gjennom året. Det er gjennomført nødvendige vedlikeholdstiltak innenfor budsjettet, og det er satt av midler til fremtidige investeringer. Styret har den siste tiden forhandlet nye avtaler på både forsikring og vaktmestertjenester for å holde utgiftene nede, samtidig som styret har sikret kvalitet på arbeidet.

Forsikringssaker:
I juli ble det oppdaget en lekkasje på et radiatorrør, og skaden ble utbedret gjennom Fremtind forsikring. Skaden hadde en egenandel på 10.000 kr.

I januar løsnet en av seksjonseiernes markise fra ytterveggen på grunn av tung snømengde på markisen. Saken er meldt til Fremtind forsikring, og er enda ikke avsluttet.

Vedlikehold og prosjekter
Boligforvalterne har klipt gress under sommeren, og måkt snø gjennom vinteren. Riddderhagen har stått for klipping av tujahekk.

I tillegg til dette har sameiet gjennomført følgende vedlikeholdsarbeid:

- Reparasjon av råteskade i undertaket ved takrennen ved innkjøringen. Skaden var forårsaket av dårlig overgang mellom vindskien og taket, samt et nedløp som sprutet vann på taket, noe som førte til lekkasje. Skaden er nå utbedret
- Det har blitt bygget et søppelskur ved innkjøringen, og blomsterkasser er plassert foran inngangene til oppgang A og B.
- Norsk Brannvern har utført årlig brannvernkontroll. Kontrollen har omfattet kontroll av røykvarslere og brannsentral.
- Ramboll har foretatt innvendig videobesiktelse/- dokumentasjon av leiligheter i forbindelse med etablering av ny overvannsledning i Sognsveien – Carl Kjelsens vei

Styrets planer fremover

- Styret er i dialog om oppgradering av oppganger og vedlikehold av tak.
  Mer informasjon kommer eventuelt på et senere tidspunkt.

Forsikringsavtale

Eierseksjonssameiet Sognsveien 159 er forsikret i IF Forsikring AS med polisenummer SP0006561277.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sognsveien 159 tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Sognsveien 159.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Hans-Ove Sletvik ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Gunhild Sølvberg ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 7 seksjonseiere representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

Tilstede på årsmøte:
Ina Dagsholm
Ola Runar
Svein Solberg / Hans-Ove Sletvik
Espen Frisell
Ingrid Conradi
Niels Marius Conradi
Gunhild Sølvberg

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 24.000.

Godtgjørelsen fordeles etter følgende brøk:
- Styreleder 50%
- Styremedlemmer 25%

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Gunhild Sølvberg og Espen Frisell ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ina Dagsholm ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder, Hans-Ove Sletvik : valgt for 2 år i 2024

Styremedlem, Gunhild Sølvberg : valgt for 2 år i 2025

Styremedlem, Espen Frisell : valgt for 2 år i 2025

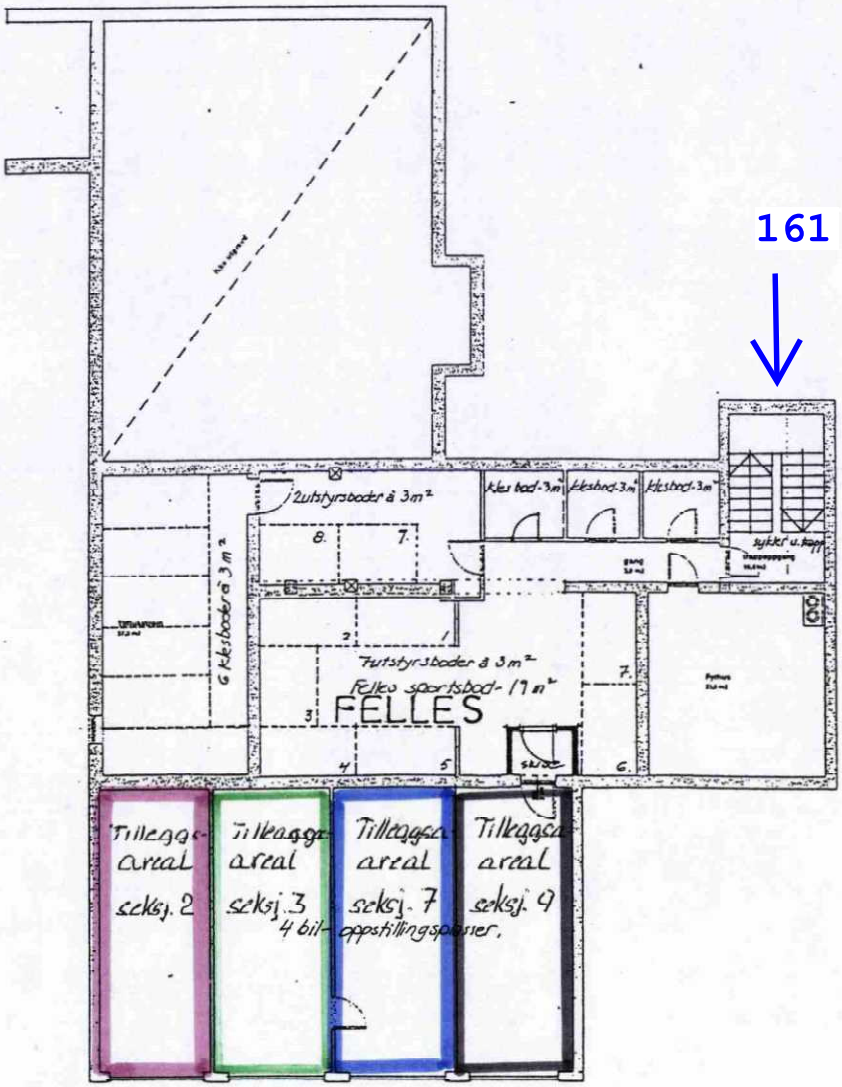
Varamedlem, Ina Dagsholm : valgt for 1 år i 2025

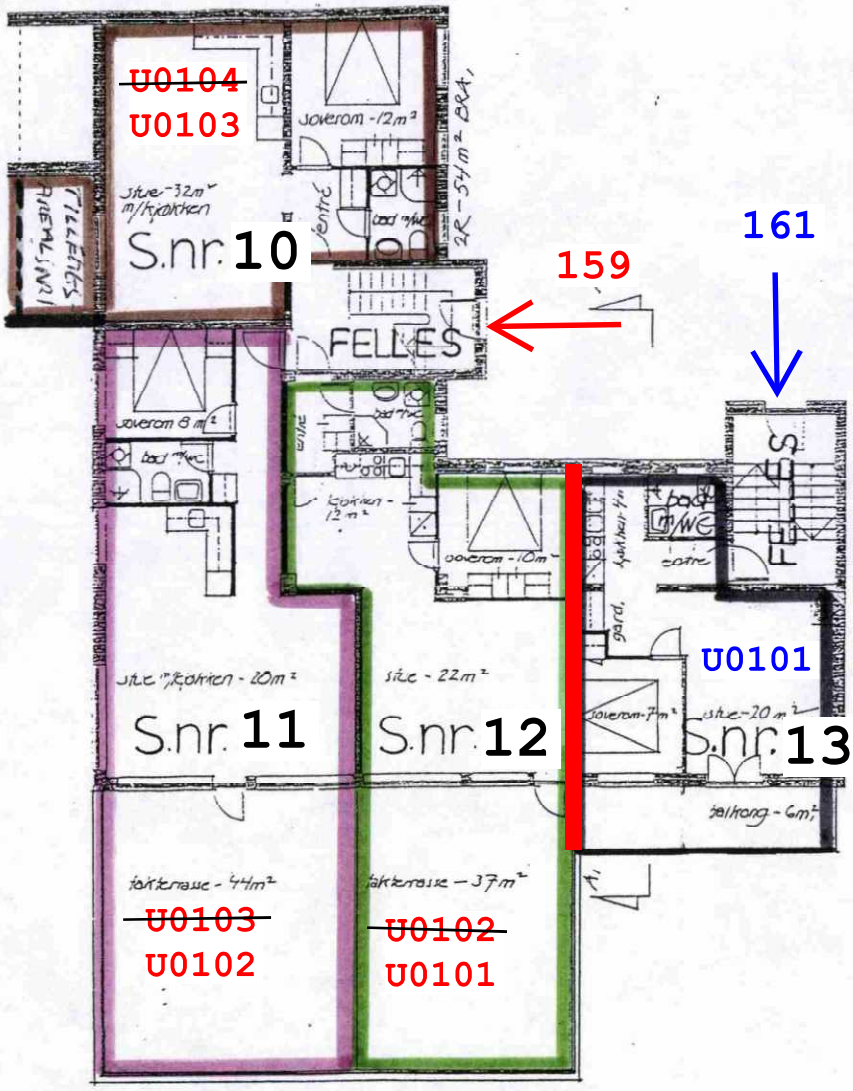
Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Sognsveien 159

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans-Ove Sletvik (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Hans-Ove Sletvik (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Gunhild Sølvberg (sign.)	13.05.2025

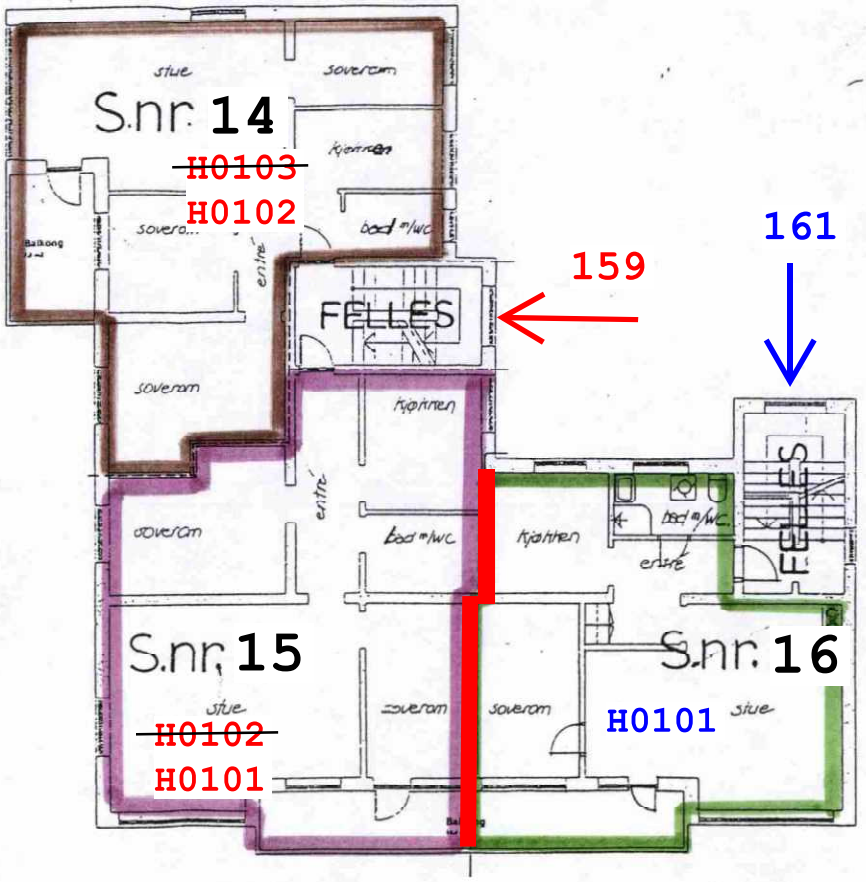

161
Klesbod 3m²
Klesbod 3m²
Klesbod 3m²
Sykkel u. trapp
Tørkestativ
Tørkestativ
Tørkestativ



G.NR. 50, B.NR. 161 SOGNSVEIEN 159, OSLO.
PLAN UNDERETASJE.

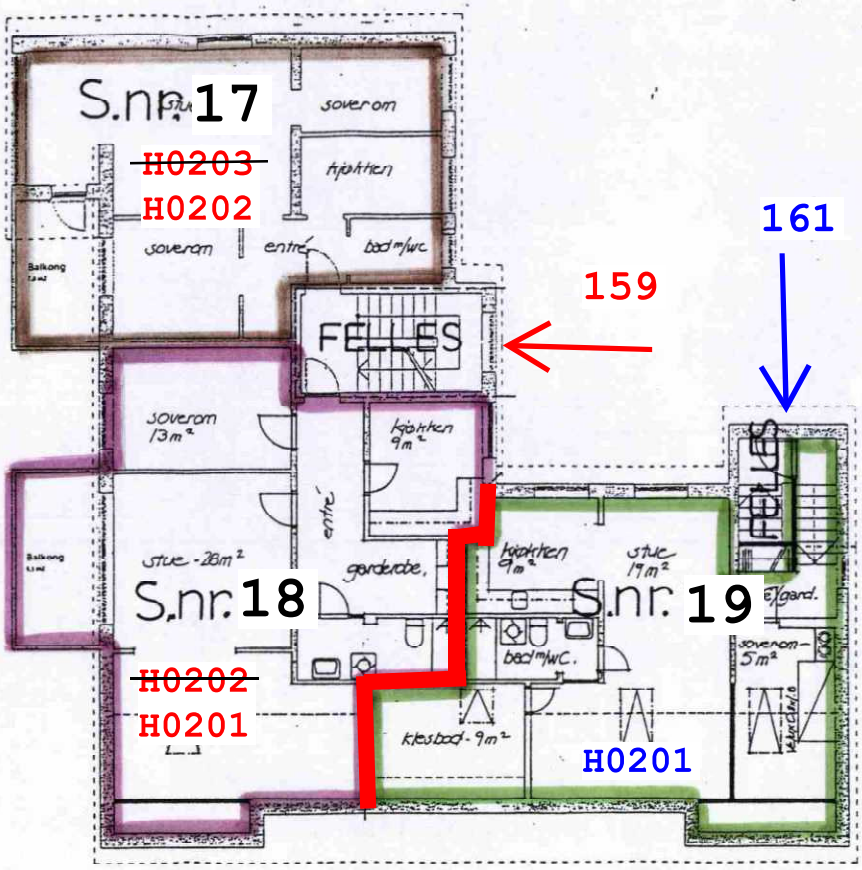
MÅLESTOKK 1:200 DATO: 30.04.2001

14



G.NR. 50, B.NR. 161 SOGNSVEIEN 159, OSLO.
PLAN 1. ETASJE.

MÅLESTOKK 1:200 DATO: 30.04.2001

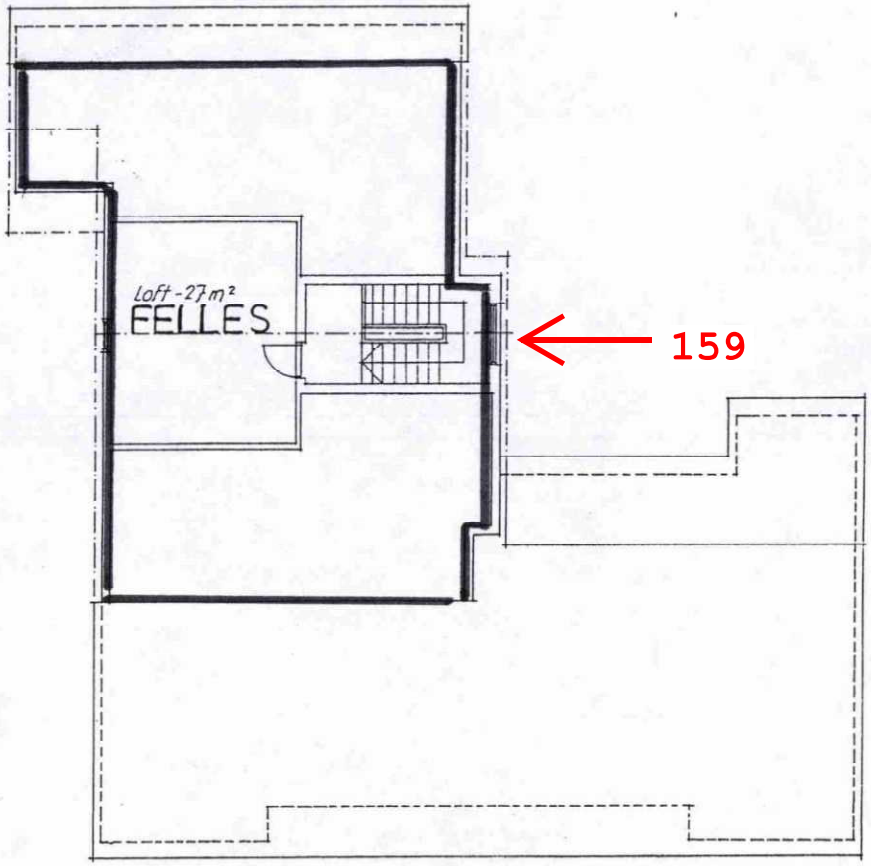


G.NR. 50, B.NR. 161 SOGNSVEIEN 159, OSLO.

PLAN 2. ETASJE.

MÅLESTOKK 1:200 DATO: 20.04.2001

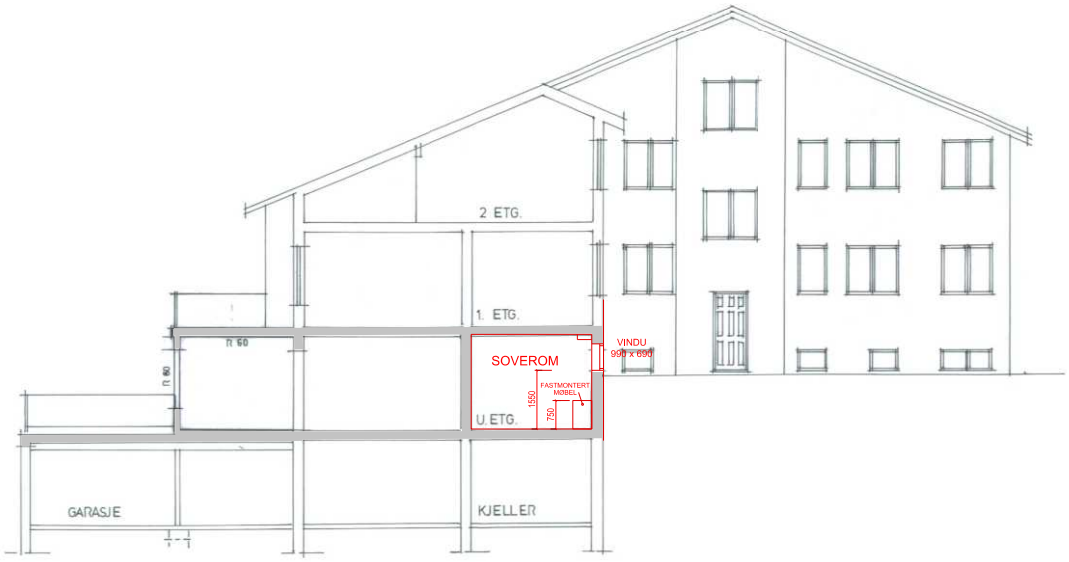
1.6



G.NR. 50, B.NR. 161 SOGNSVEIEN 159, OSLO.

PLAN LOFT.

MÅLESTOKK 1:200 DATO: 30.04.2001



SNITT A–A 1:100

REV.: ... TEGN./KONTR.: DATO: INDEKS: ...

SNITT A-A
OMSØKT TILTAK

TEGN. NR.: A 0201 REV.: .

TILTAKSHAVER
ENG. HARALD NÆSS
SOGNSVEIEN 159, 0860 OSLO
TLF.: 48 86 580
e-post: haraldn@hotmail.com

ARK
KJETIL LØNNING OLSEN, MNAH
HOLMENSERENDA T. 6771 OSLO
TLF.: 982 33 581
e-post: [illegible]

NÆSS - BRUKS- OG FASADEENDRING
SOGNSVEIEN 159 - SEKSJON 12

SAK 070 GNR/BNR: 50/161

KJETIL LØNNING OLSEN

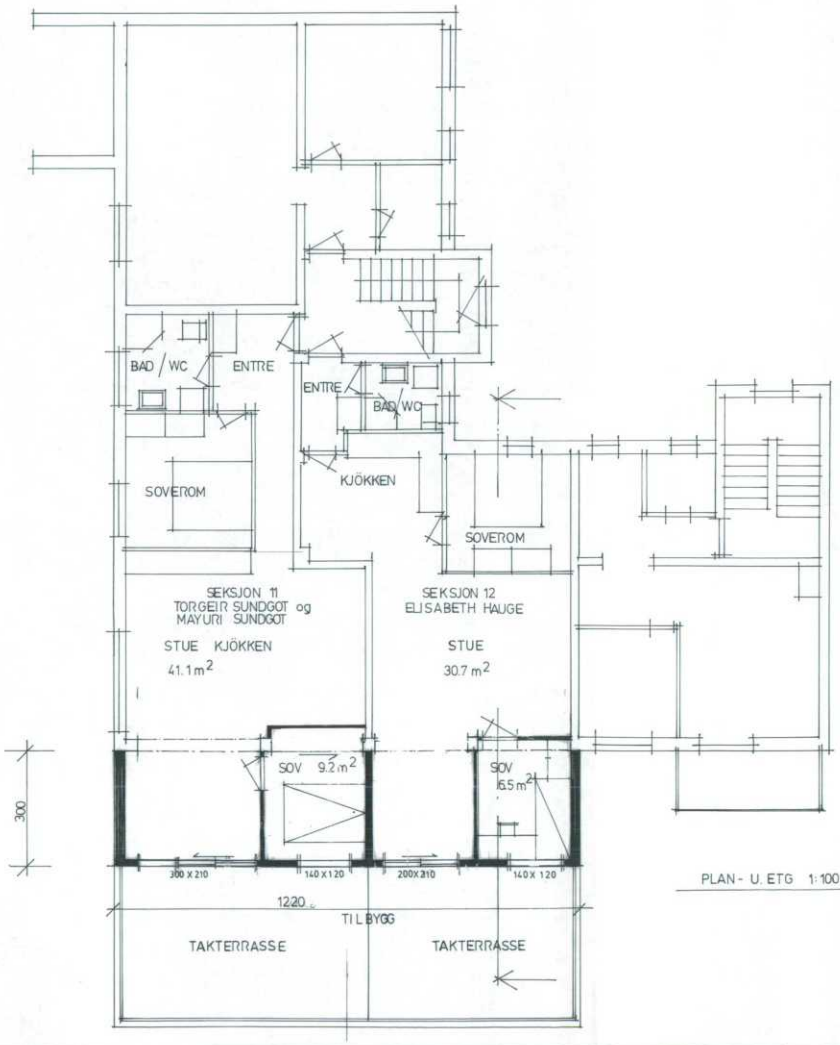
TITTEL: TEGN/KONTR.: ...

SNITT A-A
OMSØKT TILTAK

MÅLESTOKK: A3 - 1:100 DATO: 05. AUGUST 2022

TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: REV.: NR.:

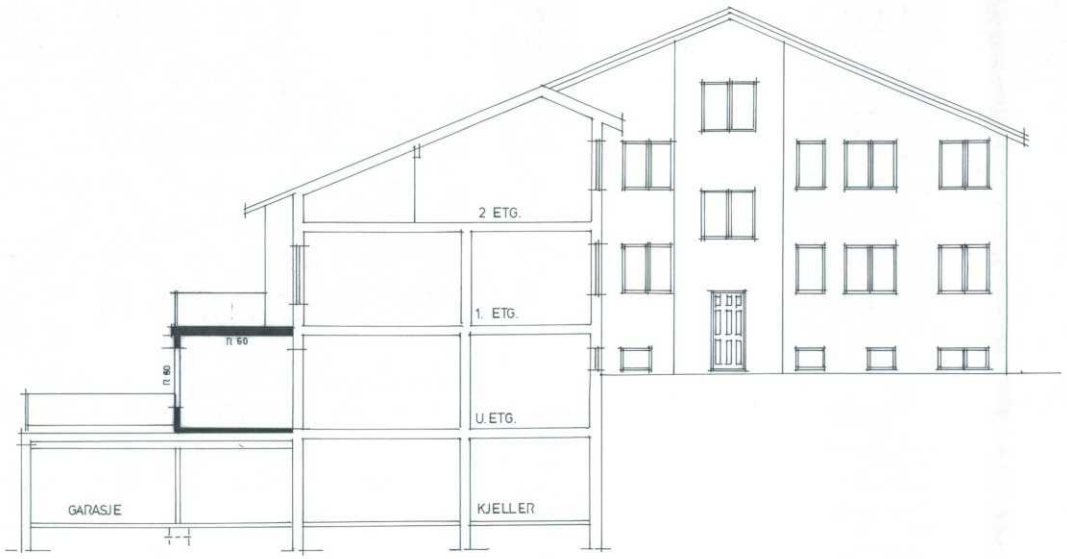
RAMMESØKNAD A 0201 .



PLAN - U. ETG 1:100

Vedlegg E1

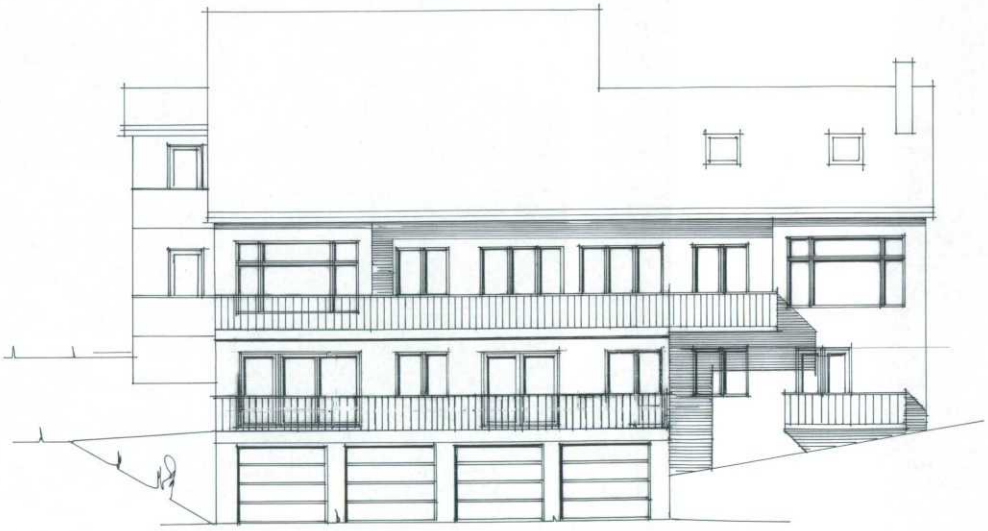
12.5.2005	TILBYGG SOGNSVN. 159 0860 OSLO
1:100	GNR 50 BNR 161 SEKSJ 11 og 12
	TORGEIR og MAYURI SUNDGOT
	OG
	ELISABETH HAUGE
1	Ing. A. Skeie 5585 Sandeid tlf. 970 86 424



SNITT A–A 1:100

Vedlegg E2

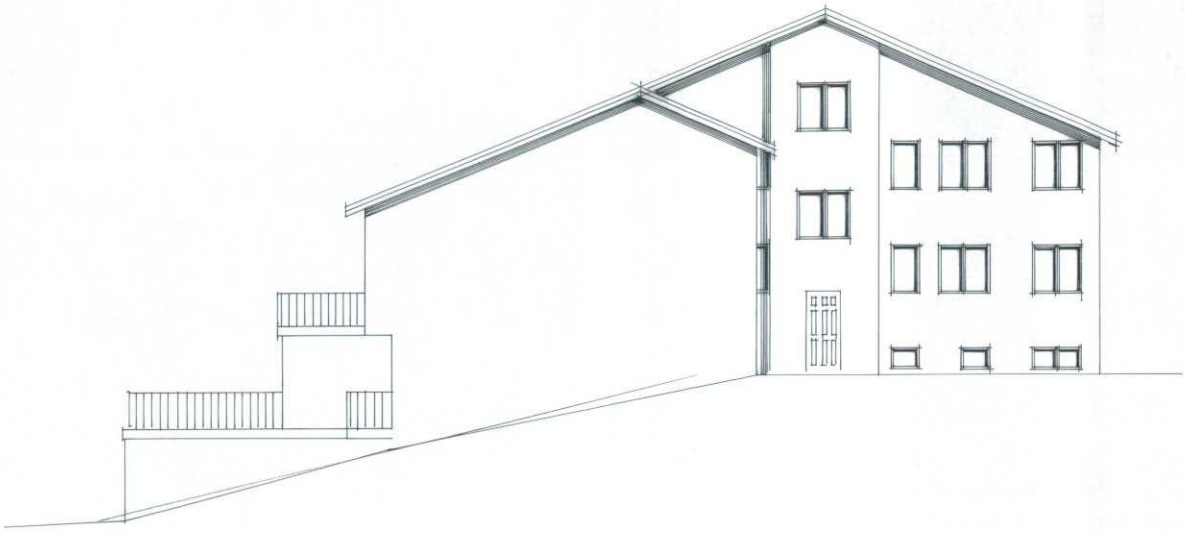
12.05.2005	TILBYGG – SOGNSVN. 159 , 0860 OSLO
1:100	GNR 50 BNR 161 SEKSJ. 11 og 12
	TORGEIR og MAYURI SUNDGOT
	OG
	ELISABETH HAUGE
2	Ing. A. Skeie 5585 Sandeid tlf. 970 86 424



FASADE MOT SÖR

Vedlegg E3

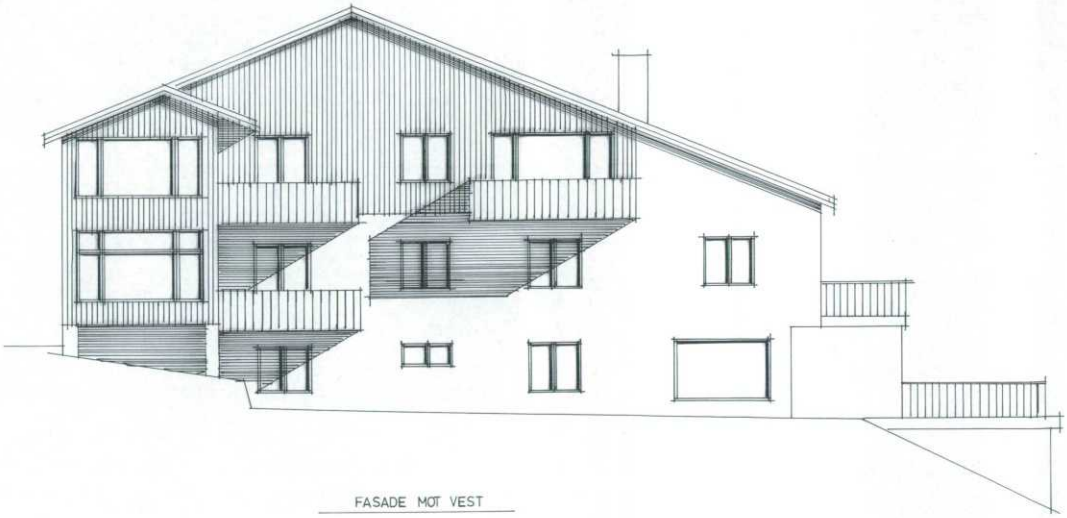
12.05.2005	TILBYGG - SOGNSVN. 159 , 0860 OSLO
1 : 100	GNR. 50 BNR. 161 SEKSJ. 11 og 12
	TORGEIR og MAYURI SUNDGOT OG ELISABETH HAUGE
3	Ing. A. Skeie 5585 Sandeid tlf. 970 86 424



FASADE MOT ÖST

Vedlegg E4

12.5.2005	TILBYGG-SOGNSVN. 159, 0860 OSLO
1:100	GNR. 50 BNR. 161, SEKSJ. 11 og 12
	TORGEIR og MAYURI SUNDGOT OG ELISABETH HAUGE
4	Ing. A. Skeie 5585 Sandeid tlf. 970 86 424



FASADE MOT VEST

Vedlegg E5

12.05.2005	TILBYGG – SOGNSVN. 159, 0860 OSLO
1:100	GNR. 50 BNR. 161 SEKSJON 11 og 12
	TORGEIR og MAYURI SUNDGOT
	OG
	ELISABETH HAUGE
5	Ing. A. Skeie 5585 Sandvid

EIERSEKSJONSSAMEIET SOGNSVEIEN 159
ved styreleder Gunhild Sølvberg
Sognsveien 159
0860 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.02.2023
	202218773 - 2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa M. Andersen	

Vedtak om tildeling og endring av adresse

Plan- og bygningsetaten viser til brevet vi sendte 30.12.2022, og vedtar med dette nye adresser. Vi har ikke mottatt uttalelser fra berørte parter i denne saken.

Vedtak

Vi vedtar å tildele og endre adressene som nevnt i tabellen under. Vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.

Eiendom (gnr./bnr.)	Vedtatt adresse	Bruksenhet	Tidligere adresse
50/161	**Sognsveien 159**	U0101 U0102 U0103 H0101 H0102 H0201 H0202	Sognsveien 159, U0102 U0103 U0104 H0102 H0103 H0202 H0203
50/161	**Sognsveien 161**	U0101 H0101 H0201	Sognsveien 159, U0101 H0101 H0201

Adressene blir gjeldende 20.03.2023

Når adressene blir gjeldende 20.03.2023, registrerer vi dem i matrikkelen (Norges offisielle register for adresser, bygg og eiendom), og de blir dermed offisielt tilgjengelige. Men dersom noen klager på vedtaket, utsetter vi registreringen til klagesaken er avgjort. Du vil i så fall få beskjed om dette.

Dere kan finne informasjon om hva dere må gjøre når adressene blir gjeldende, sist i dette brevet.

Begrunnelse for vedtaket

Vi viser til vår vurdering og begrunnelse for de nye adressene i informasjonsbrevet av 30.12.2022. Plan- og bygningsetaten mener at dette oppfyller vilkårene for adressevedtaket.

Klagefristen er tre uker

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra dere mottok dette brevet. For mer informasjon om hvordan dere klager, se: http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Aktuelt regelverk

- Vedtaket om tildeling av offisielle adresser er hjemlet i matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften §§ 49-59.
- Retten til å klage på vedtaket er hjemlet i matrikkelloven § 46 og forvaltningsloven kapittel VI.

Vi gjør oppmerksom på at tildeling av offisiell adresse ikke må sees på som noen form for godkjenning etter andre lovverk, som for eksempel plan- og bygningsloven.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Ewa M. Andersen på telefon 947 83 346 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no hvis dere har spørsmål.

Dette må dere gjøre når adressene blir gjeldende

Når adressene blir gjeldende, må dere

- sette opp husnummerskilt
- gi beskjed til deres kontakter om den nye adressen

Husnummerskiltet skal være godt synlig

Et godt synlig husnummerskilt med riktig offisiell adresse er svært viktig. Skiltet må synes fra veien, også i mørket. Det er eiers ansvar å sette opp husnummerskilt, og dette må skje innen åtte uker etter at adressen er blitt gjeldende.

Bruksenhetsnummer (bolignummer) er en del av den offisielle adressen når flere boliger deler hovedinngang. Det er viktig at dere merker leilighetsdører med riktige bruksenhetsnumre. Se den vedlagte plantegningen for riktig merking.

Kartverket har sluttet å tilby sin tjeneste med gratis boligmerker. Dere må derfor bestille boligmerker selv, hos en privat aktør.

Hvordan informere kontakter om den nye adressen?

Posten har fått den nye adressen, og beboerne trenger derfor ikke melde omadressering til Posten. Men de må informere kontaktene sine om den nye adressen sin. For spørsmål til Posten: se www.posten.no eller ringe 22 03 00 00.

Ta kontakt med Folkeregisteret

Det er viktig at riktig adresse og bruksenhetsnummer blir registrert på den enkelte i Folkeregisteret når endringen blir gjeldende. En mulighet er at hver beboer selv registrerer seg riktig hos Folkeregisteret. Dette kan dere gjøre på www.skatteetaten.no/person eller på telefon 800 80 000.

Enhetsregisteret

Dersom dere har et firma på den nye adressen, Sognsveien 161, må dere melde den nye adressen til Enhetsregisteret, da dette ikke blir oppdatert automatisk.

Husk å gi beskjed til andre berørte

Denne adressetildelingen vil påvirke alle som bor eller driver næring på eiendommen. Dette brevet er kun sendt til styret i sameiet på eiendommen. Det er derfor viktig at dere gir beskjed til alle berørte, for eksempel andelshavere, leietakere eller sameiere.

Vennlig hilsen

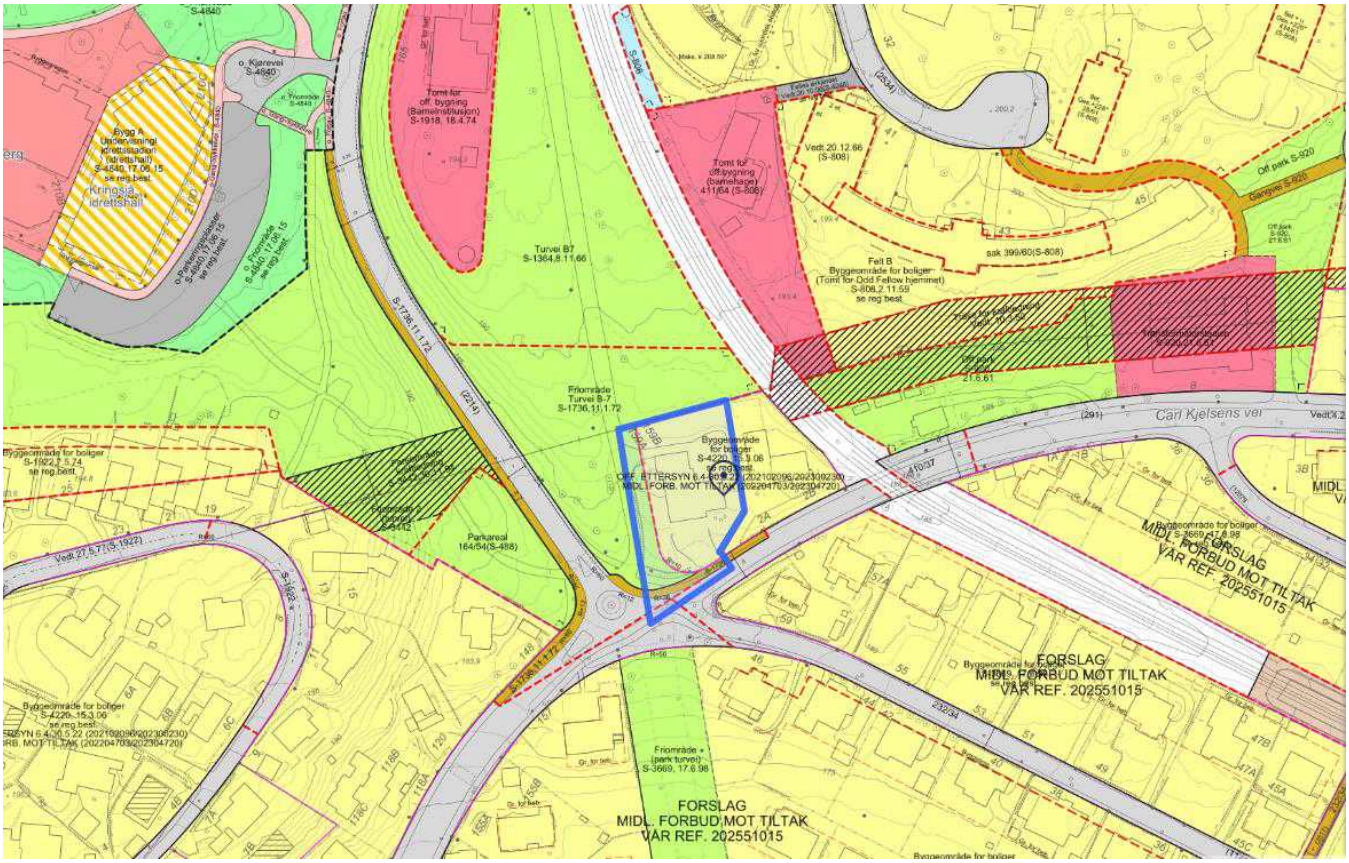
Ewa M. Andersen - saksbehandler
Kristin Tveit - enhetsleder
avdeling for geodata

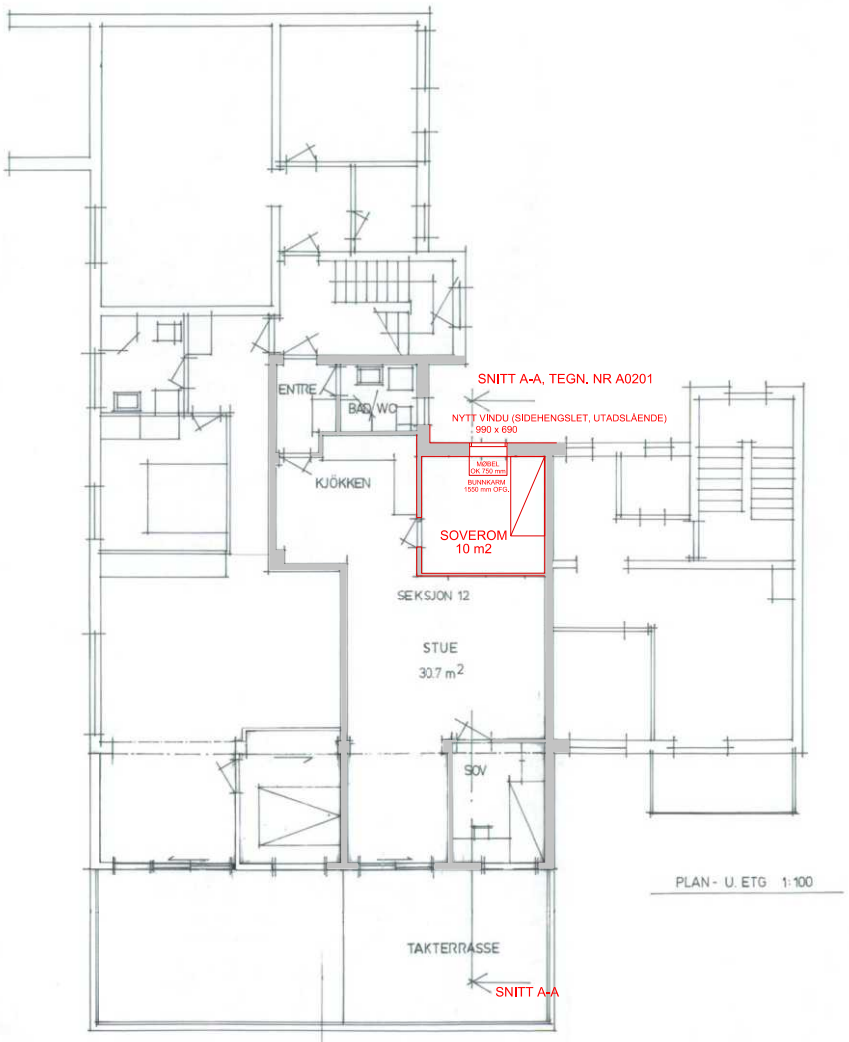
matrikkelenheten

Vedlegg:
Adressekart
Adressevarsel
Plantegninger med bruksenhetsnumre

Kopi, med vedlegg, til:
HARALD SOLHAUG NÆSS, SOGNSVEIEN 159, 0860 OSLO

Kopi, med adressekart, til:
Posten Norge AS, Divisjon Post - PMI - Adresseajourhold, Postboks 1500 Sentrum, 0001 OSLO
Skatt øst, Postboks 9200 Grønland, 0134 OSLO


Bygg A
Undervisning/
kretsstadion/
fellesshall
S-4640, 17.06.15
se reg.best.
Kirkegård
idrettshall
o. Kjørevei
S-4640
Turvei B7
S-1364,8,11.66
Parkareal
164/54(S-488)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Carl Kjelsens vei
FORSLAG
MIDL.FORBUD MOT TILTAK
VAR REF. 202551015



PLAN - U. ETG 1:100

REV./ØMHANDLER: TEGN/KONTR: DATO: INDEKS:

PLAN U-ETASJE
OMSØKT TILTAK

TEGN. NR.: A 0101 REV. NR.: .

TILTAKSHAVER
ENG. HARALD NÆSS
SOGNSVEIEN 159, 0860 OSLO
TLF: 48 86 580
mail: haraldn@hotmail.com

ARK
KJETIL LØNNING OLSEN, MNAH
HOLMENSKRENTA 7, 0771 OSLO
TLF: 982 33 581
mail: KjetilLonningOlsen@hotmail.com

NÆSS - BRUKS- OG FASADEENDRING
SOGNSVEIEN 159 - SEKSJON 12

SAK 070 GNR/BNR: 50/161

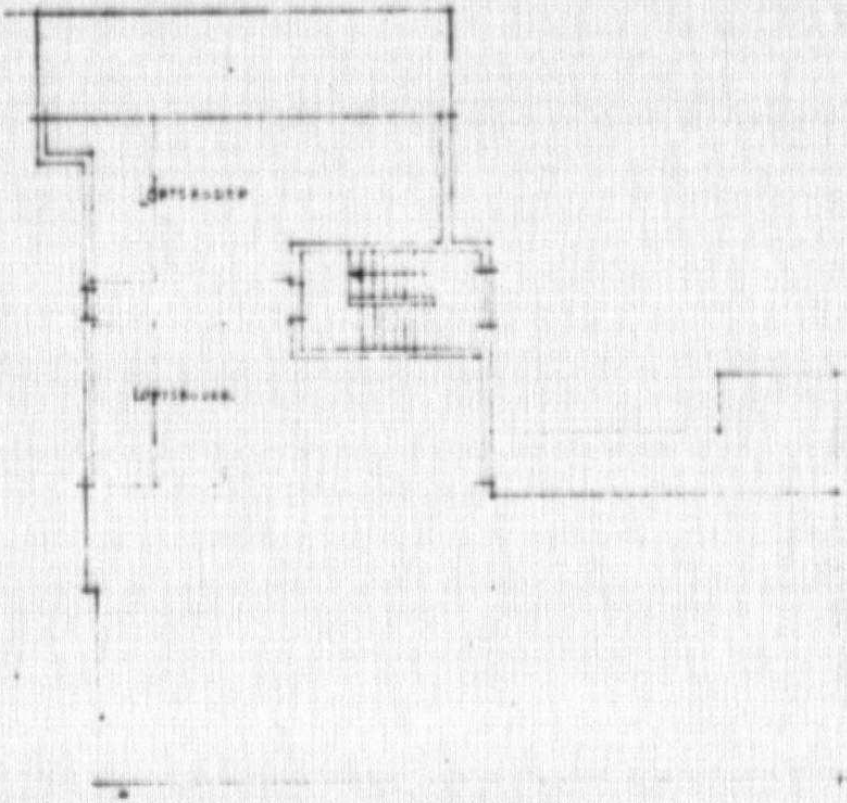
KJETIL LØNNING OLSEN
TITTEL: TEGN/KONTR:

PLAN U-ETASJE
OMSØKT TILTAK

MÅLESTOKK: A3 - 1:100 DATO: 05. AUGUST 2022

TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: A 0101 REV. NR.: .

RAMMESØKNAD



NIVEAU DEL : LOFT + 192.55

APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
23 MAI 1955

APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
[illegible]

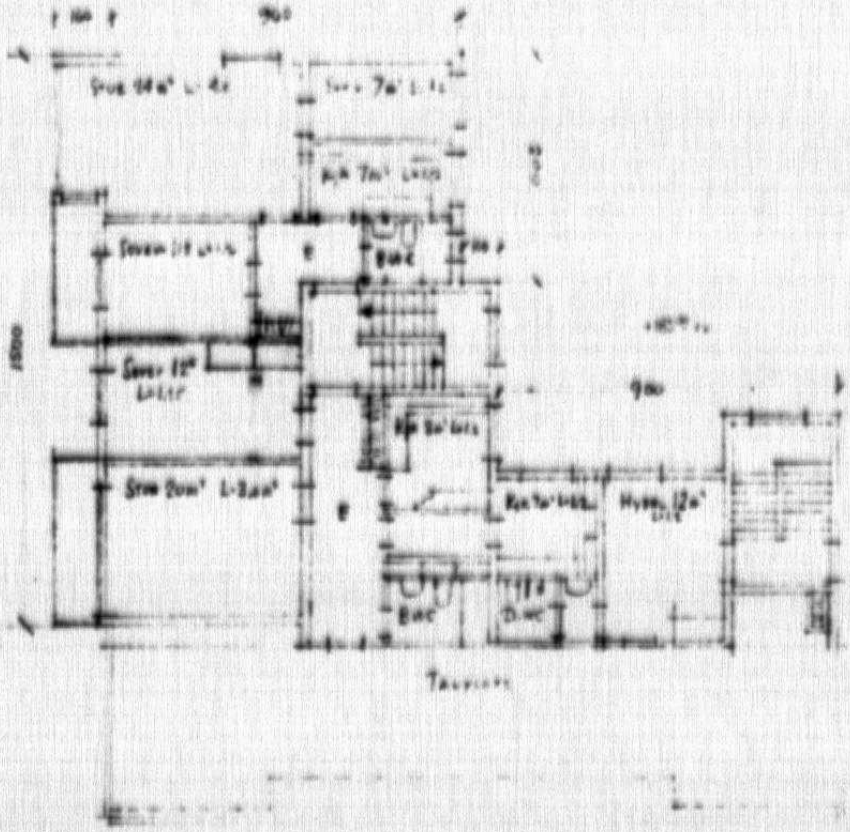
SNITT DEL : TAKFLATE

OSLO BYPLANKONTOR
002403 18/5 55

OSLO BYGNINGSRÅD
005973 [illegible]

H. J. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.

[illegible]
1 : 50
1 : 100



← VEST DEL 2. ETG. 1:100

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
23 MAI 1955

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
23 MAI

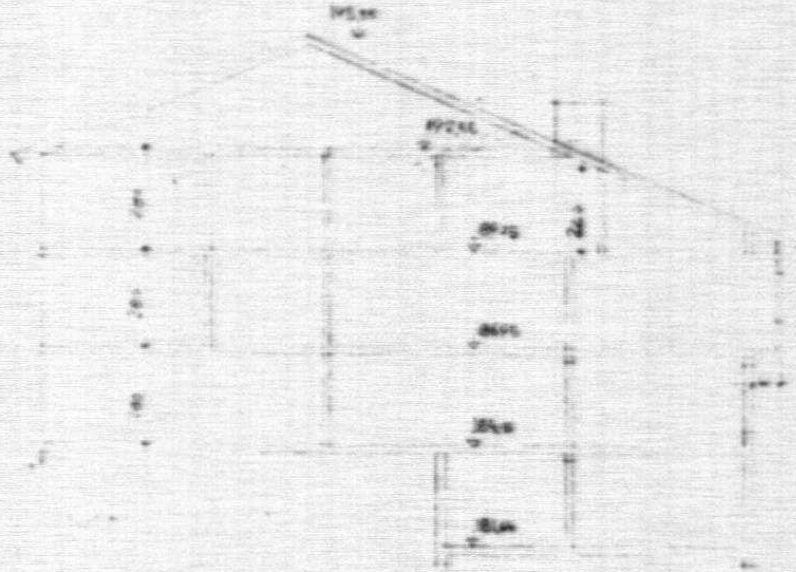
← SØNDRE DEL - LOFT 1:100
OG TAK

OSLO BYFLATENKONTOR
MOTTATT 18 MAI 55

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT 19 MAI 55

H. J. S. BAKKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

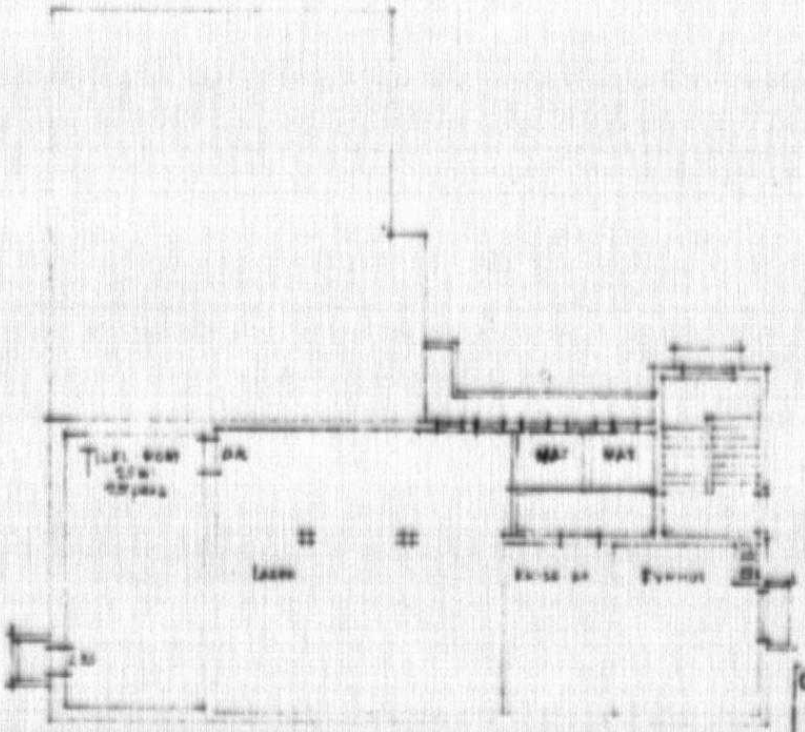
	1949
	1:100



APPROBERT

APPROBERT

OSLO BYGNINGSMYNDIGHET



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
23 MAI 1955

122

← Søndre del Kjelleren + 181.65

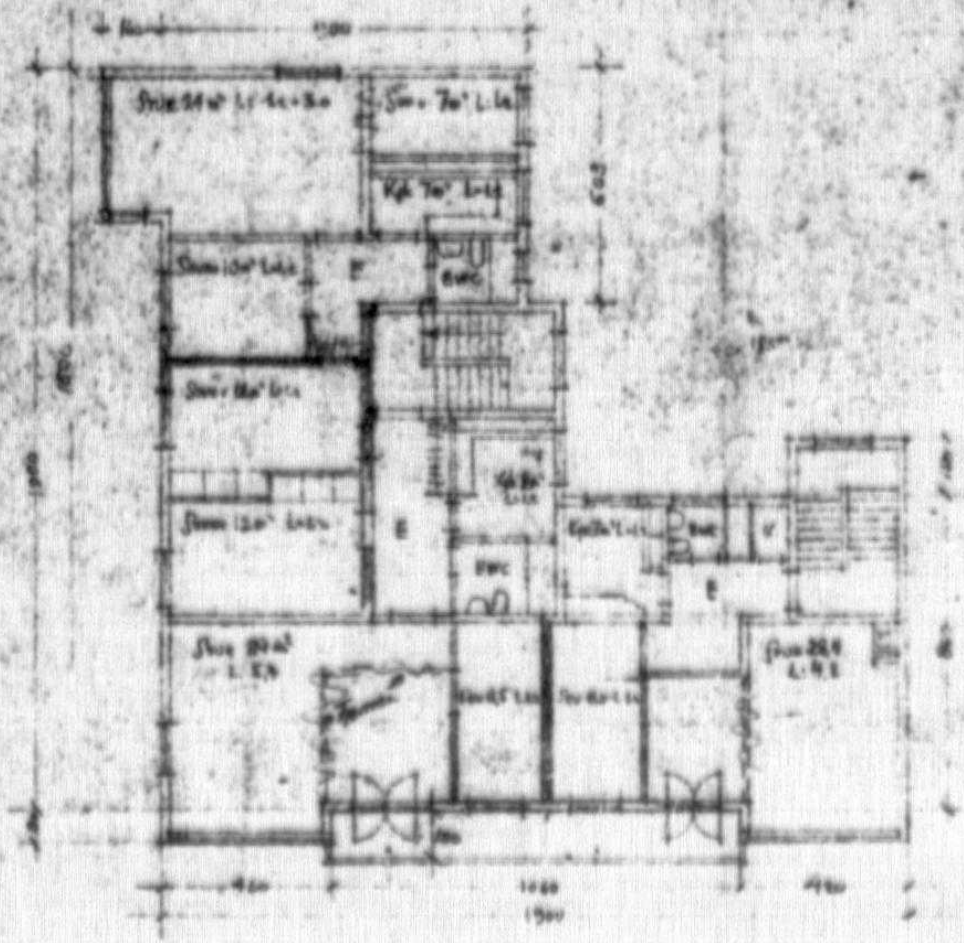
OSLO BYPLANKONTOR
MOTTATT 18 MAI 55

H. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.

Søndre Skogv. 8
Bl. 13

5

Nr. 335
8942



← NORDRE DEL · 1 · ETG · 1866.95

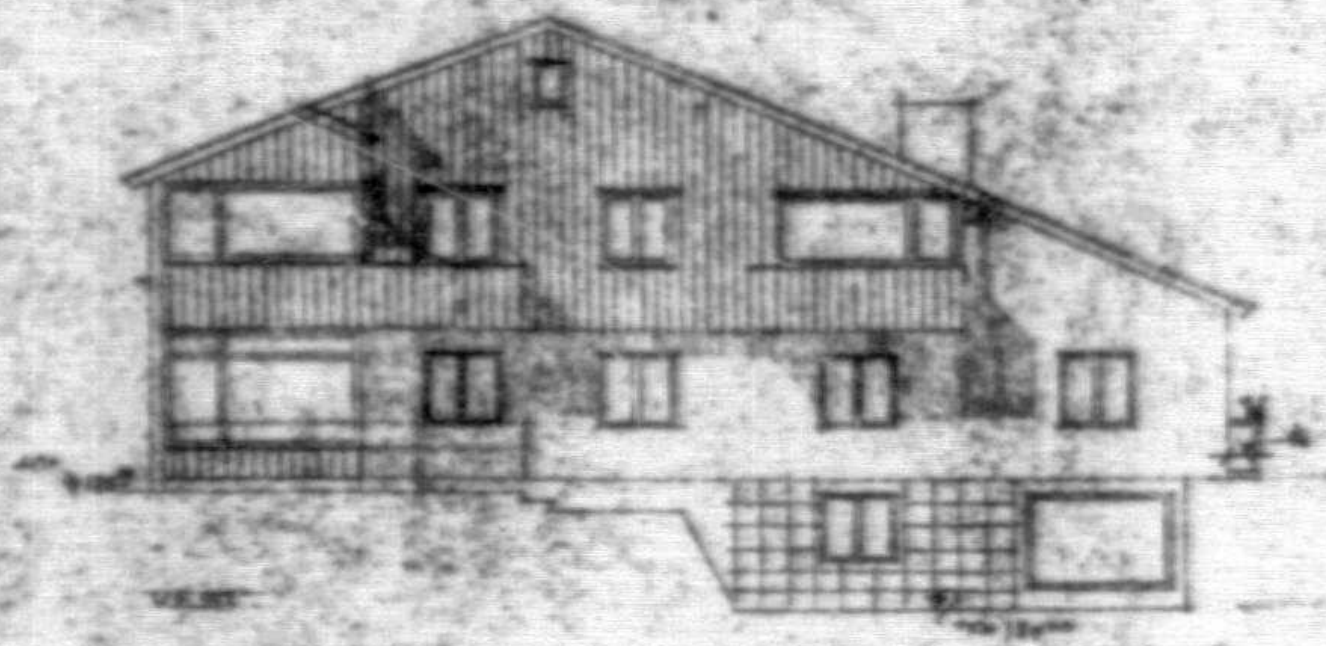
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 1967

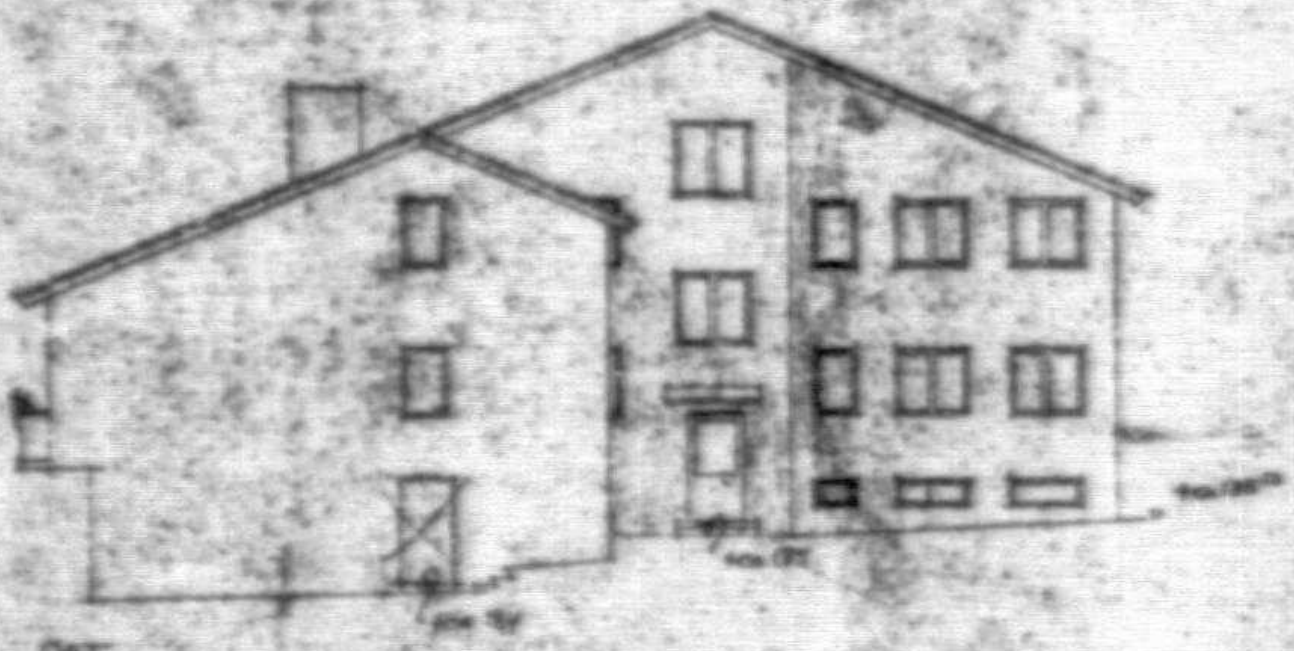
→ SØNDRE DEL · 2 · ETG · 1866.95

68 829 33 01 55

HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

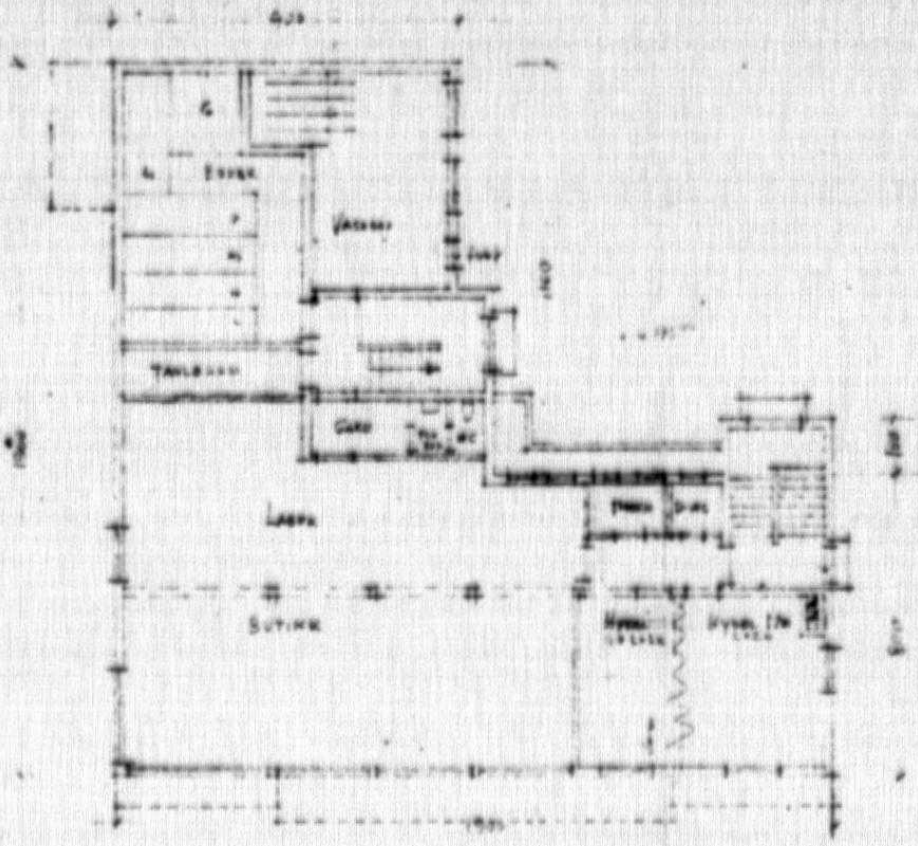
8939





APPROBERT

H.J. S. RAKSTAD ARKITEKT MNAL

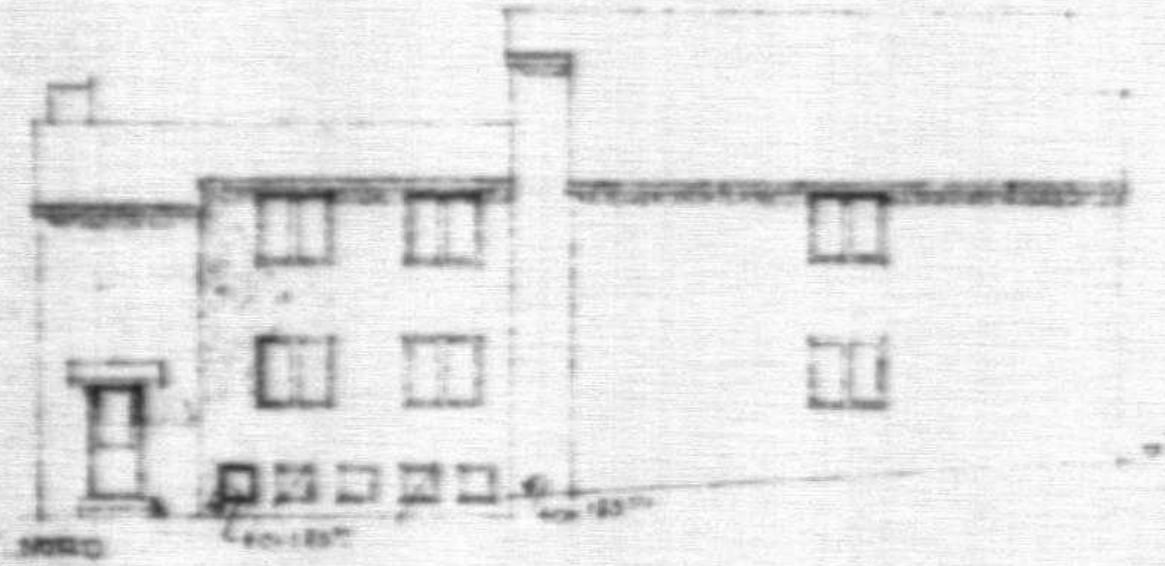


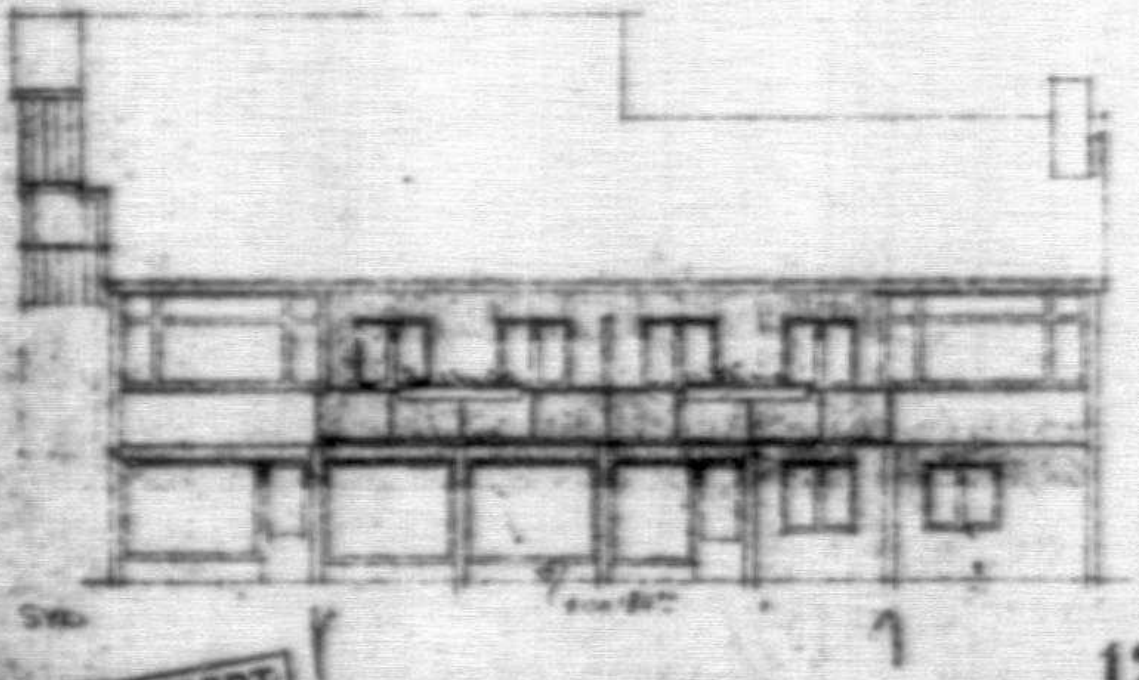
NORDRE DEL KJELLER +184.15

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL

SØNDRE DEL 1. ETG +184.15

HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT MNAL



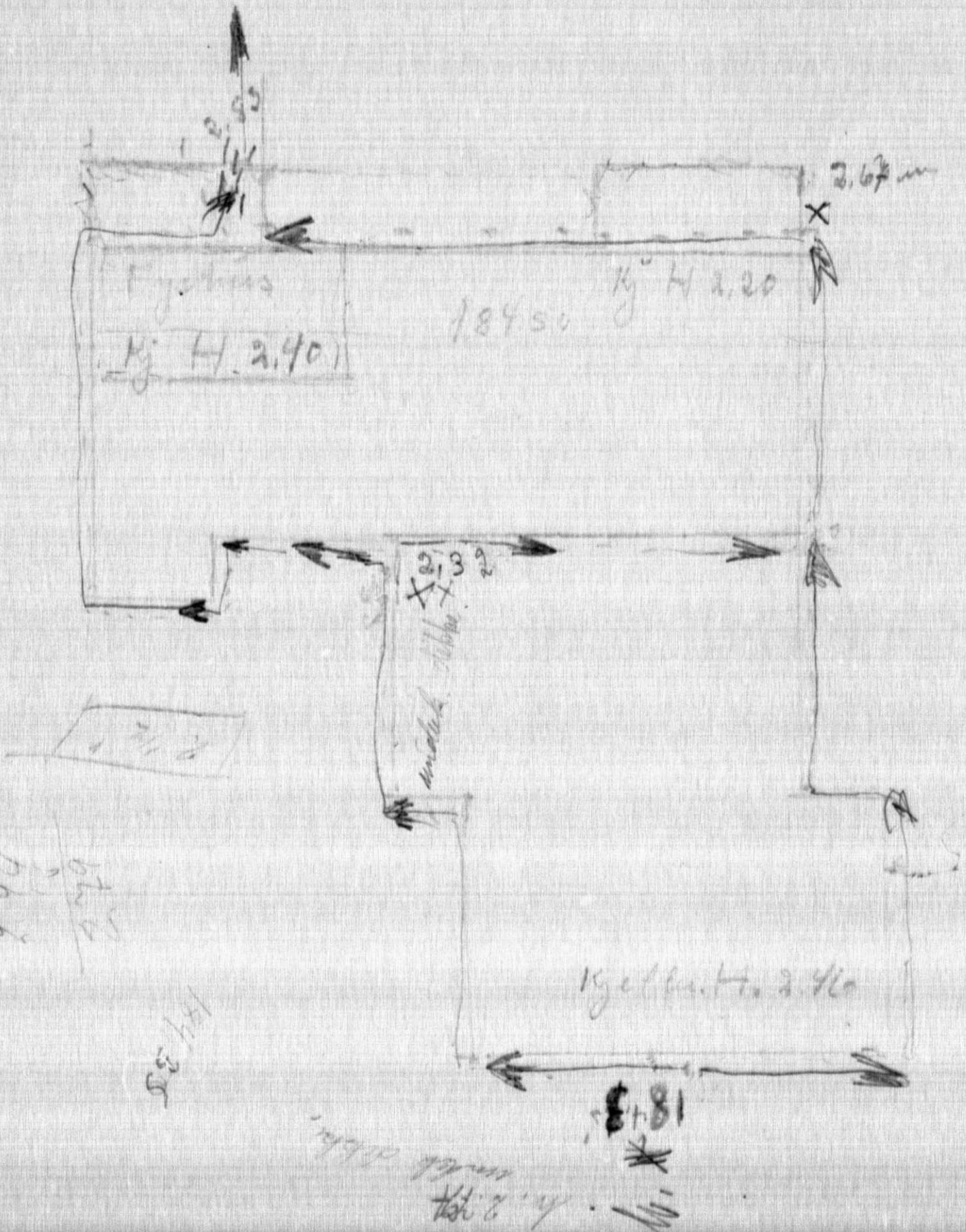


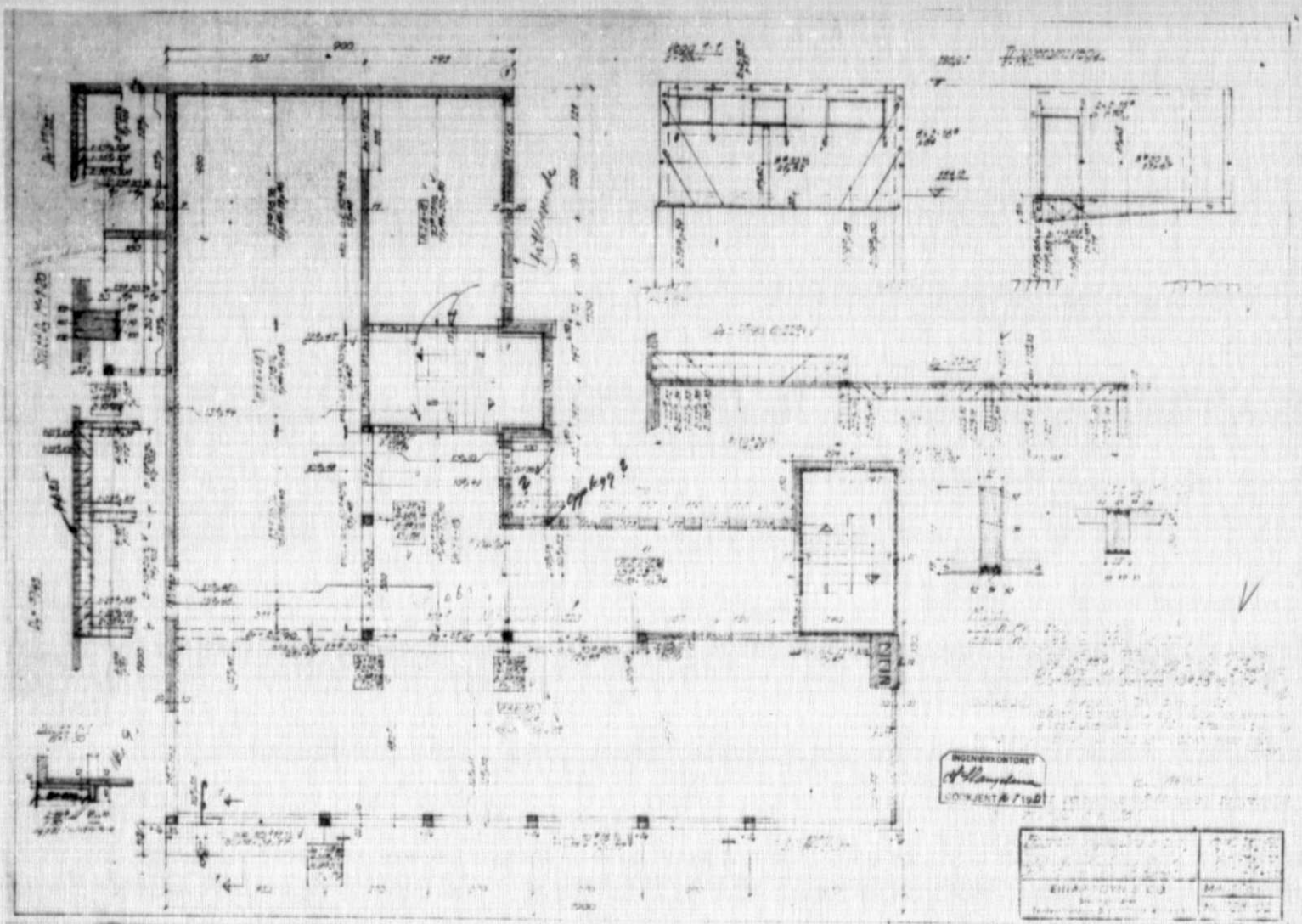
121

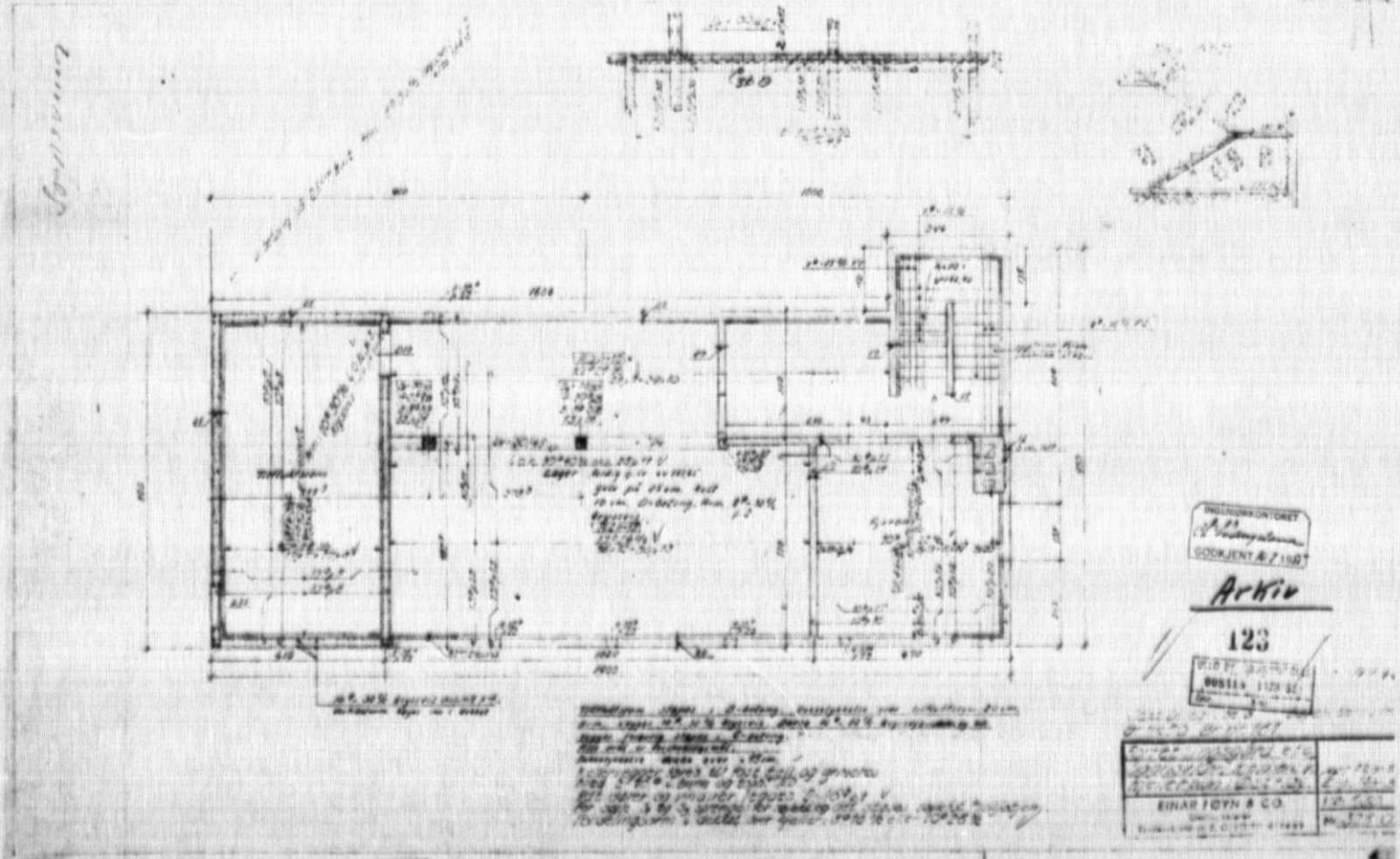
APPROBERT

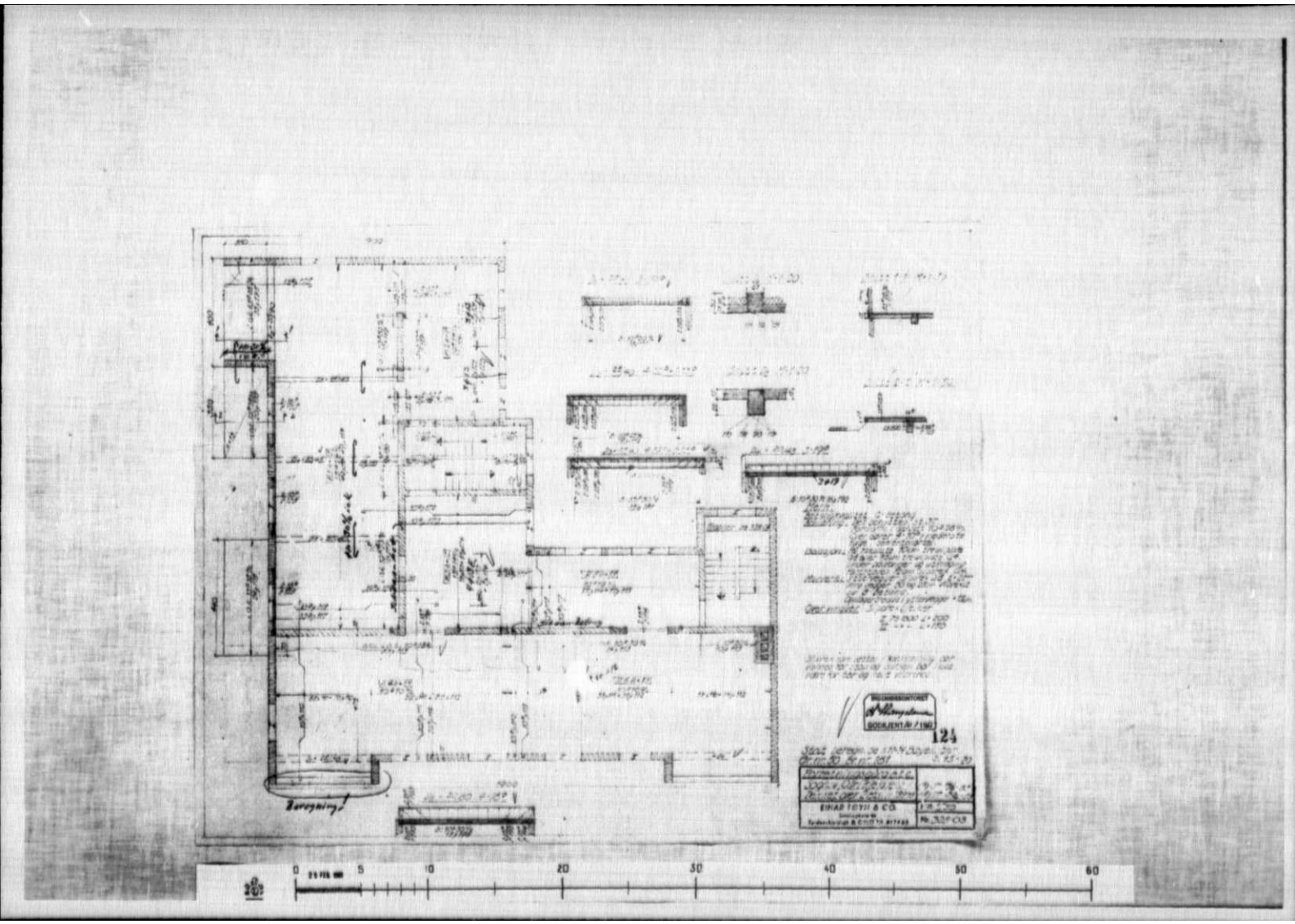
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT MNAL

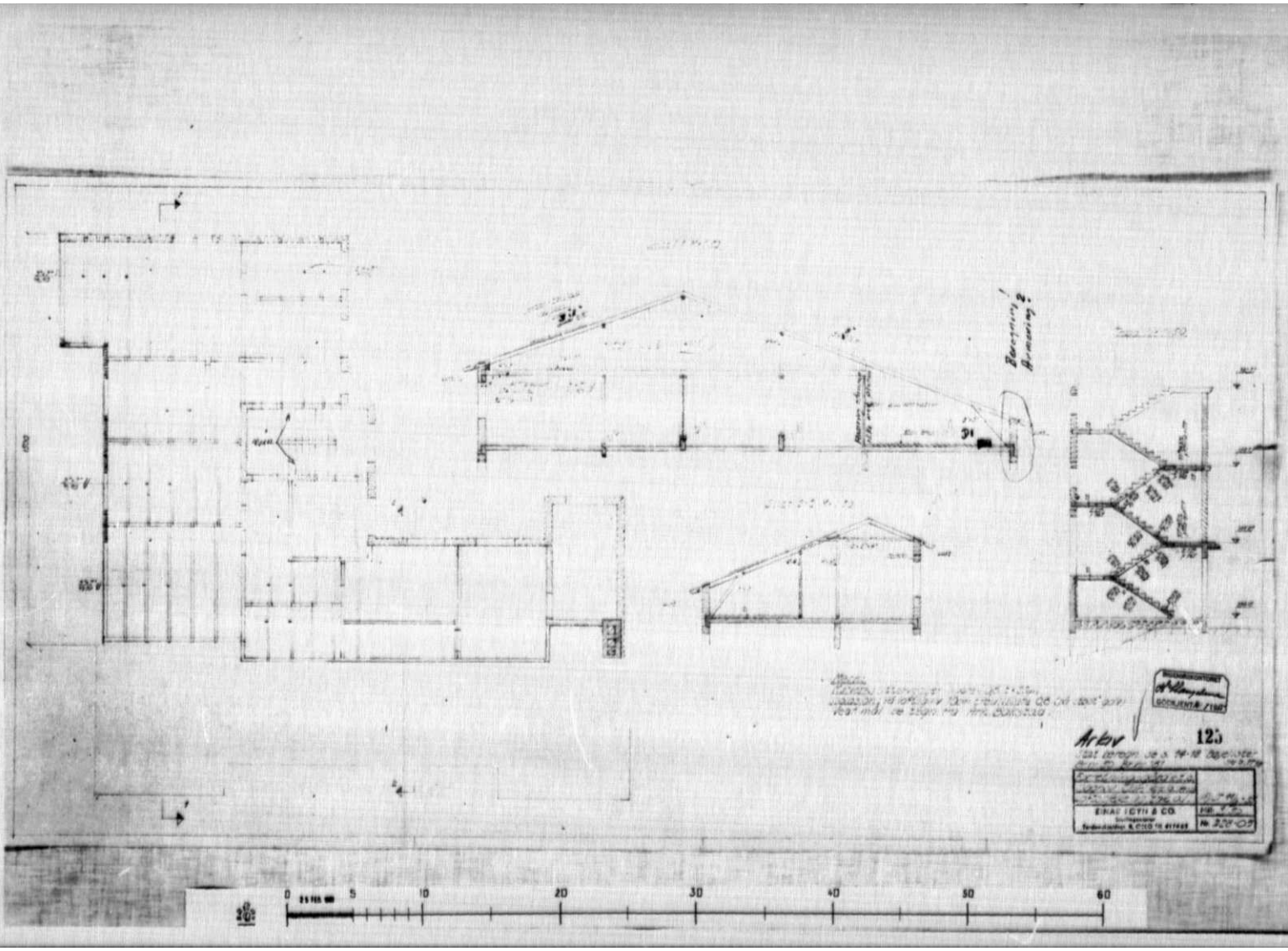
1sde etasje gulv nedre flöi 184.35
1 - - - - - - - øvre - - 187.05




INGENIØRKONTORET
GODKJENT
0
5
10
20
30
40
50


INGENIØRKONTORET
GODKJENT
Arkiv
123
EINAR TOYN & CO


124
EINAR TOYH & CO.
0
5
10
20
30
40
50
60


Bracing
Bracing
Arkiv
125
ERIC CITH & CO
0
5
10
20
30
40
50
60

KJETIL LØNNING OLSEN
Landingsveien 104
0767 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.12.2022
	202211737 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Inger Jul Hansen	

Adresse:	SOGNSVEIEN 159	Eiendom:	50/161/0/0
Tiltakshaver:	HARALD SOLHAUG NÆSS	Søker:	KJETIL LØNNING OLSEN
Tiltakstype:	Flermannsbolig	Tiltaksart:	Bruks- og fasadeendring

Ferdigattest - Sognsveien 159

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruks- og fasadeendring, mottatt 22.12.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211737			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		15.08.2022	1/15
Plan underetasje	A 0101	15.08.2022	1/18
Snitt A-A	A 0201	05.08.2022	1/19
Fasade mot nord	A0301	15.09.2022	4/6

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
HARALD SOLHAUG NÆSS, SOGNSVEIEN 159, 0860 OSLO

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:
Sognsveien 159 A, 0860 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 161, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260002

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 90 82 23 26 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@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.
