PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

KLAUS TORGÅRDS VEI 16 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

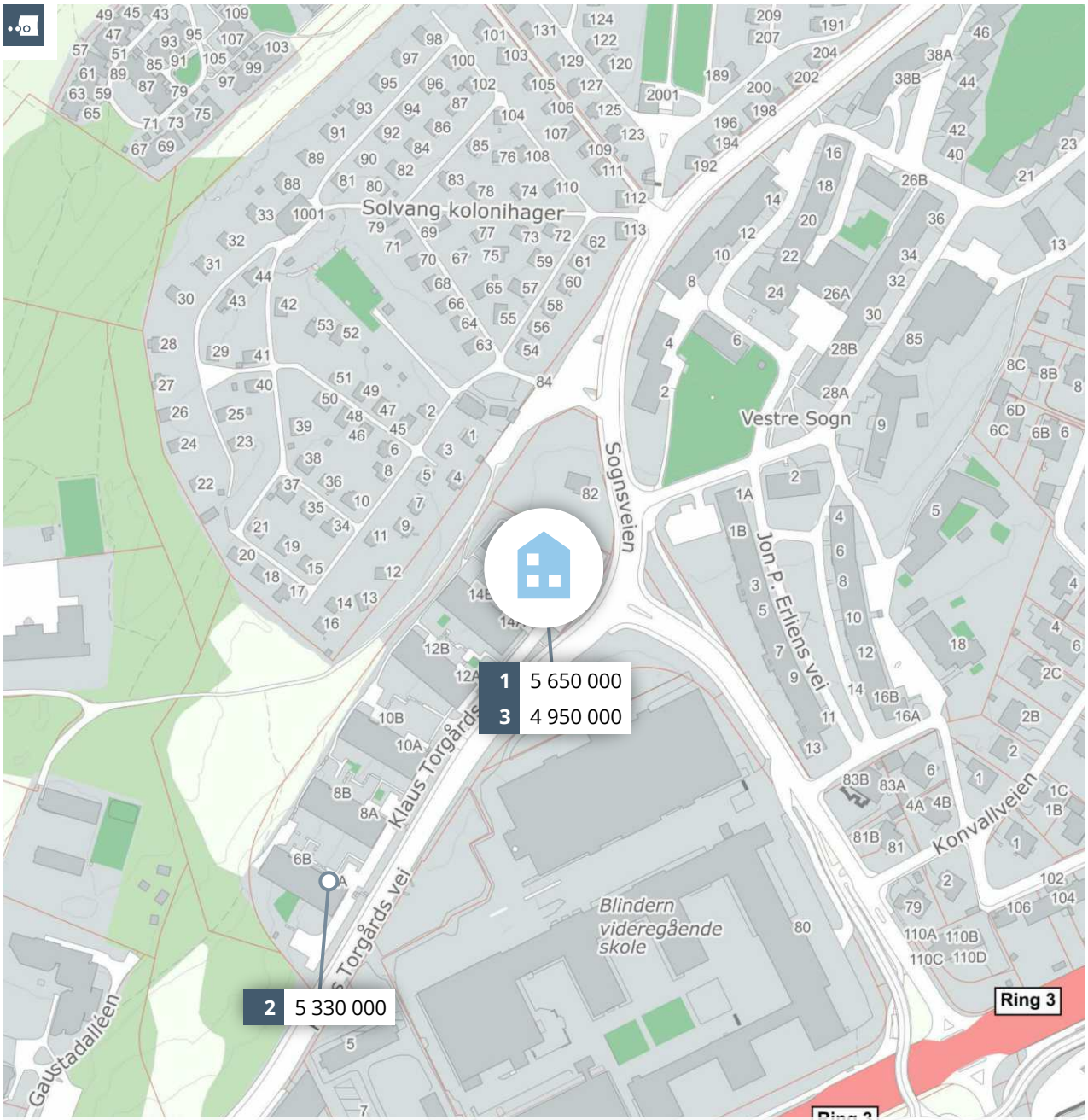
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLAUS TORGÅRDS VEI 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 19.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klaus Torgårds vei 16 A, 0372 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 49 BNR 39 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLVANG

Verdivurdert til

4 990 000

1 324	4 991 324	95 987
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	7 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	2 971
Formue	5 630
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Klaus Torgårds vei 16 A 51 m² 2005 4. etg 1 sov	27.01.2025	5 200 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**110 784**
2 Klaus Torgårds vei 6 A 52 m² 2004 4. etg 1 sov	07.08.2024	4 980 000	**5 330 000**	0	5 330 000	**102 500**
3 Klaus Torgårds vei 16 A 52 m² 2005 5. etg 1 sov	16.02.2024	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**95 192**

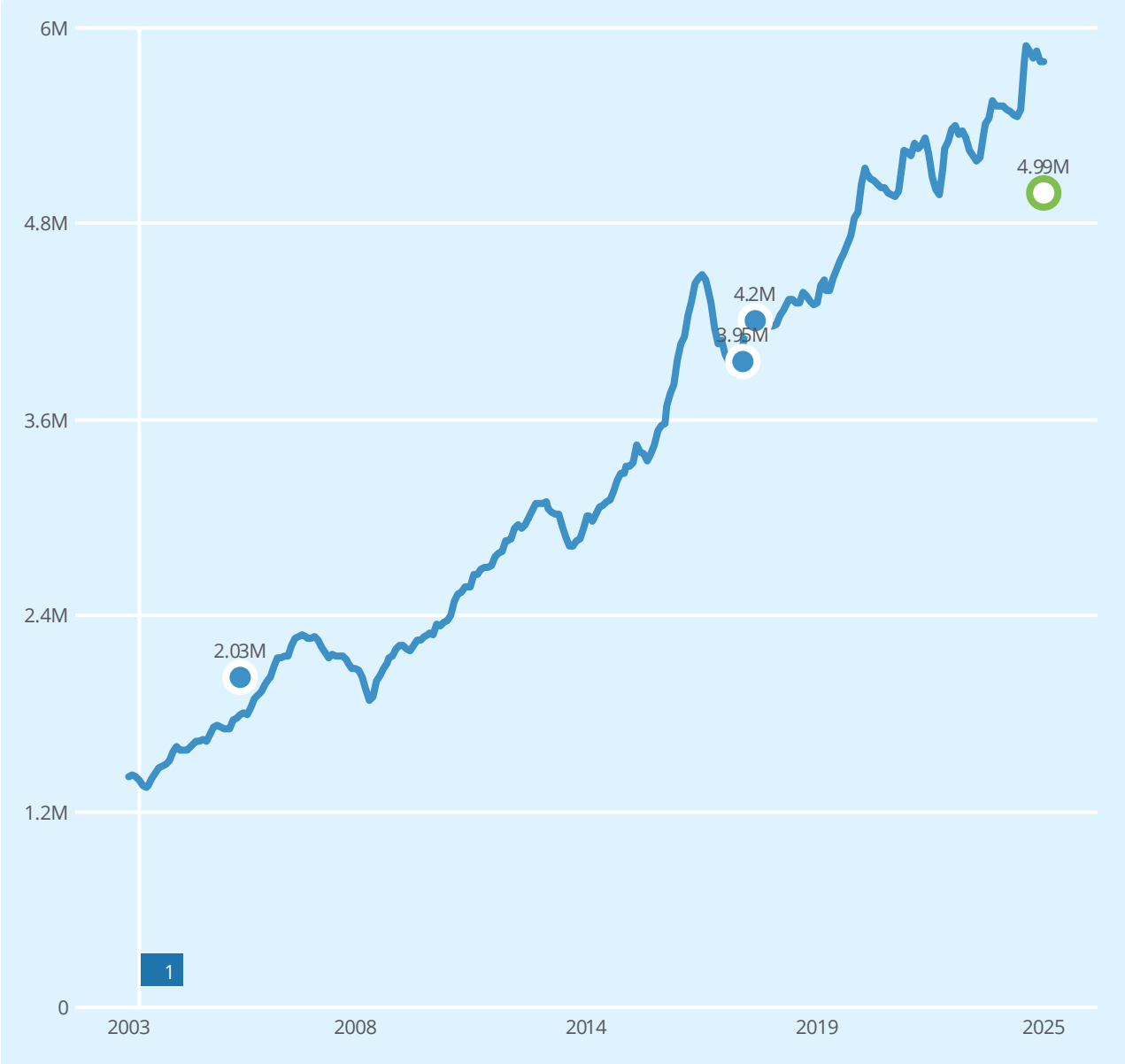
Romslig og meget lekker 2-roms selveierleilighet med solrik, sydvestvendt balkong på hele 14 m² beliggende skjermet og tilbaketrukket til i ettertraktede Sogn Terrasse boligsameie, sentralt på Sogn. Sogn terrasse boligsameie er et svært veldrevet sameie med aktive styremedlemmer, informativ nettside, god vedlikeholdshistorikk og pene, opparbeidede grøntarealer. Om man er interessert kan man også bli med i Grøntgruppa for deg som har ekstra grønne fingre eller ønsker å bli bedre kjent med hyggelige naboer. Leiligheten har svært god intern beliggenhet i byggets 3. etasje med smart planløsning, romslige rom og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen kan du tre ut på sydvestvendt balkong på hele 14 m² hvor du kan nyte solen fra formiddagen til kveldstid på sommeren. Videre har leiligheten gjennomgående god standard med flott 3-stavs eikeparkett på gulv og glatte malte overflater i flotte farger. Det er moderne fasiliteter som trappefri adkomst med heis og garasjeplass med el-bil lader i tilknyttet oppvarmet garasjeanlegg (se nærmere informasjon under "Parkering/Garasje"). Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, nylig oppgradert tidløst baderom med splitter nye fliser på gulv (80x80 m), soverom av god størrelse og solrik balkong med tilgang til praktisk bod. I tillegg disponeres bod i kjeller på 5 m². Beliggenheten er meget ettertraktet hvor du har umiddelbar tilgang til et bredt service- og kollektivtilbud, samtidig som nabolaget kan by på flere av Oslos flotteste rekreasjonsområder. Fra bading på Sognsvann til idylliske marka med flotte tur- og sykkelløyper på sommerstid, samt et eldorado av skiløyper på vinterstid.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.06.2018	06.06.2018	12.07.2018	4 100 000	4 200 000	3 098	4 203 098	2
26.01.2018	28.02.2018	04.05.2018	3 990 000	3 950 000	4 039	3 954 039	
18.10.2005		18.10.2005	-	2 025 000	-	2 025 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisantydning er satt opp mot salg siste 3 år i sameiet.

Leiligheter til salgs i 372 OSLO nå

2
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 558 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i 372 OSLO siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

8.5M
8.2M
7.9M
7 863 000 Salgspris i snitt
7 581 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.0M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 117 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 981 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

95 987 Klaus Torgårds vei 16 A
Totalpris 4 991 324

Tilstandsrapport

Klaus Torgårds vei 16 A, 0372 OSLO

OSLO kommune

gnr. 49, bnr. 39, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 14.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25233 **Referansenummer:** YJ3826

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende i veletablert boligområde på Sogn, bydel Nordre Aker i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning i stue.
Innredning med hvite, glatte og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner og standard fra byggeårene.
Nye gulvfliser er lagt i 2025.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra stue til solrik balkong som vender ut mot fellesarealer.
Bod på enden av balkong.
Elektrisk styrt markise er montert.

Medfølgende garasjeplass med ladepunkt for EL-kjøretøy.
Bod i bakkant av garasjeplass.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

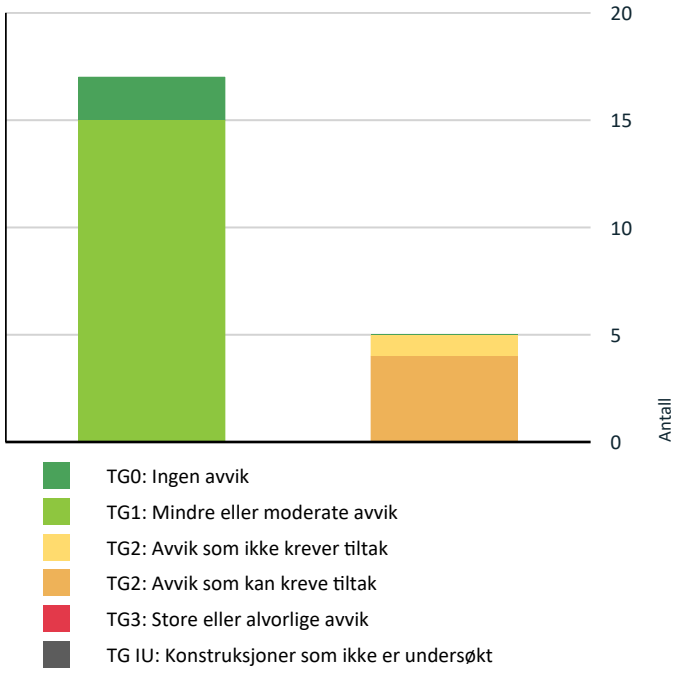
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3. etasje

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

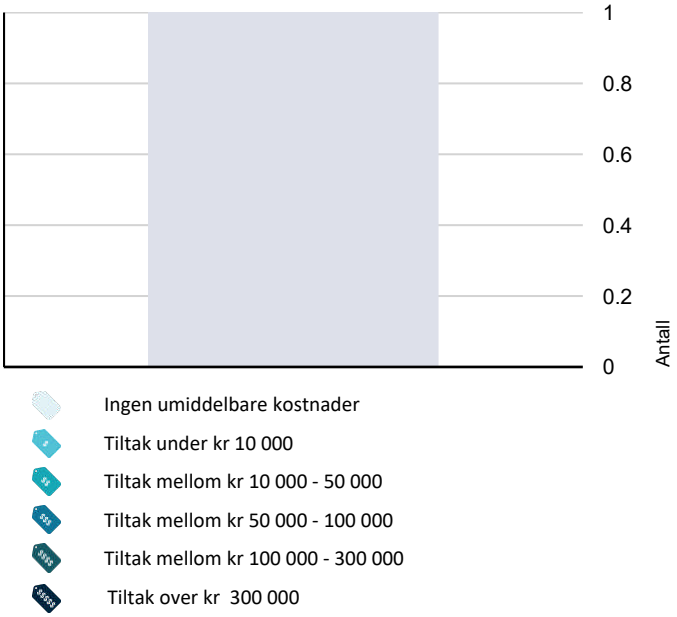
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
2005

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 6 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2005.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40) fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

Tilstandsrapport

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Betongdekke.

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 112 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Bod i trekonstruksjoner på venstre side av balkong.

Det er montert elektrisk styrt markise i forkant av balkongen.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger, samt noen felter med fasadeplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/membran.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Prefabrikkerte trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Linoleumsbelegg i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Betongelementer med V-fuge.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Glassfelter i dør mellom gang og stue.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Garderobeskap med folierte fronter.

Soverom:
- Garderobeskap med folierte fronter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner og standard fra byggeårene.
Nye gulvfliser er lagt i 2025.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

_____

Noen skruehull i fliser, tettet med silikon.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Det er lagt nye fliser i 2025 (80x80 cm fliser).

_____

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 26 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk, lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

En del flislim/støp over klemring.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det var vanlig samt krav om bruk av tettesjikt/membran da baderommet ble etablert, men det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging.
Det er derfor heller ikke mulig å verifisere bruk av tettesjikt/membran på baderommet.

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte eller etablere tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med folierte fronter og heldekkende servant.
Noe krakelering i servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er i hovedsak satt ut fra alder og slitasje.
Innredningen fungerer med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger, fellesarealer, nabo og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue.

Innredning med hvite, glatte og profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Noen merker i et par fronter.
Ellers normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon i leiligheten.

Kjøkkenventilator (Villavent) over stekesone, tilknyttet det mekaniske ventilasjonsanlegget.
Motorenhet lokalisert i skap over ventilator.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg fra byggeårene, 2005.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er plassert i fordelerskap i vegg på bad.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet plugging i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.
Noen rørføringer i kobber med plastkappe, på kjøkken.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft via veggventiler.
Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk/hjørneskap.
Bereder på 120 Liter, merket med produksjonsår 2005.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen står.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles korridor rett utenfor leiligheten.

Automatsikringer fra byggeårene.
7 fordelingskurser.
2 Jordfeilbrytere.
Overlastvern (hovedsikring) på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det ligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget fra byggeårene i sikringsskapet.
Samsvarserklæringen er datert 28.09.2005.
Arbeidene ble da utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Tilstandsrapport

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.
   Det er ukjent om det er utført elektriske arbeider i leiligheten etter oppføring.

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

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

   Det foreligger samsvarserklæring regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

   Eventuelle senere arbeider er ikke kjent.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

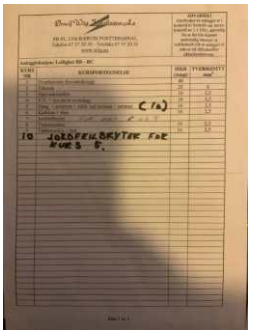
Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange (formstabil type) montert i servantskap på kjøkken.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

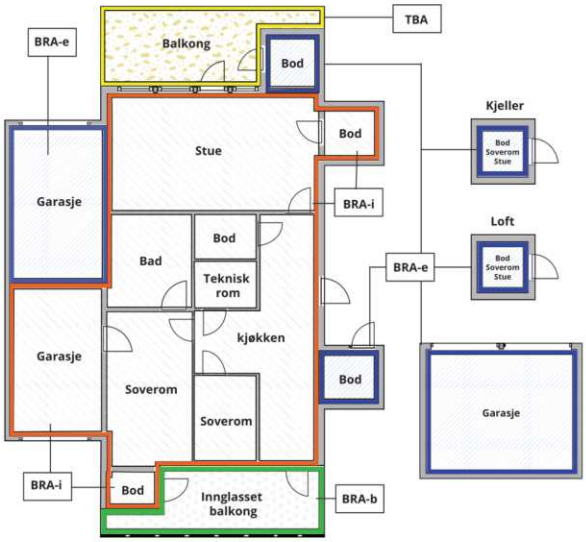
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	52			52	14
Garasjekjeller		5		5	
Bod på balkong		2		2	
SUM	**52**	**7**			**14**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Garasjekjeller		Bod	
Bod på balkong		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkensløning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 14 m².

Bod på enden av balkong, målt til ca. 2,3 m².

———

Garasjekjeller:
Bod på ca. 5,2 m² i bakkant av garasjeplass.

Garasjeplass på ca. 11 m².

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Lagt nye gulvfliser på bad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3. etasje	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Julie Benedicte Bell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	49	39		11	17798.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Klaus Torgårds vei 16 A

Hjemmelshaver
Julie Benedicte Bell

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sogn Terrasse Boligsameie	55 / 13902	PHM Forvaltning	987495162

Felles formue
Kr. 1 324 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 5 630 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende i veletablert boligområde på Sogn, bydel Nordre Aker i Oslo.
Sentral beliggenhet med umiddelbar adkomst til fine tur- og rekreasjonsområder i tilliggende skogsområder..
Kort avstand til Sognsvann og Nordmarka med flotte tur- og treningsmuligheter hele året samt bade- og fiskevann.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Det går også trikk fra Rikshospitalet.
Flybuss og T-bane er ca 15 min gange unna, ved Ullevål Stadion.

Om tomten

Felles tomt på 17 798 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gjesteparkering, belegningsstein, sykkelparkering, sittegrupper, trær og ellers variert beplantning.

Medfølgende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plass nummer 11, målt til ca. 11 m².
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.
Bod på ca. 5 m², i bakkant av garasjeplass.

Gjesteparkering på sameiets eiendom (med parkeringsbevis).

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 971,- pr. måned (kr. 35 652,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, garasje, tv/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i i 2005 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 173 boligseksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78849407	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YJ3826

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169251005

Selger 1 navn
Julie Benedicte Bell

Gateadresse
Klaus Torgårds vei 16 A

Poststed	Postnr
OSLO	0372

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251005

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sentral godkjent. Bransjekode: 41.200.

Arbeid utført av: Byggstad Mt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: CURRENT

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251005

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169251005

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: 169251005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Benedicte Bell	81d2f68ae58456cb8b58f8dfd9e754a42a236d17	15.07.2025 20:47:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169251005

- 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata
0476 OSLO

Att.: Celena Solli

Deres ref.: 169251005
Vår ref.: 080-1-011 Sjur Mollestad Oslo, Dato: 04.07.2025

Seksjon 11 i Sogn Terrasse Boligsameie

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

Boligselskap:	Sogn Terrasse Boligsameie
Org.nr.:	987495162
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	011
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	78849407
Eier:	Bell, Julie
Adresse:	Klaus Torgårds Vei 16 A, 0372 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	1 324
Andel formue pr 31.12.2024	5 630

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	2 258,00
PARKERING	229,00
TV OG BREDBÅND	484,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 2 971,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 2 971,00

Langsiktig gjeld: Sameiet har ikke lån

Kontaktinformasjon
Styreleder: Thomas Sagen,
Mobil: 93831827
E-post: thomas_sagen@hotmail.com

Andre opplysninger
Ordinært årsmøte stemte ned regnskap grunnet ny kontoplan og visning opp mot budsjett. Budsjett er korrigert og ekstraordinært årsmøte har godkjent regnskapet. Her er protokoll ute på signering

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen

PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

Innkalling - årsmøte

Sogn Terrasse boligsameie

Tid: 27. Mars 2025 klokken 18:00

Sted: Blindern videregående skole. 2. etg



phm
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Ordinært årsmøte i Sogn Terrasse boligsameie avholdes 27.03.2025 kl. 18:00
Sted: Blindern videregående skole 2. etg

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
B. Opptak av navnefortegnelse
C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING

3. ÅRSREGNSKAP

Revisjonsberetning fremlegges på årsmøtet og ettersendes med protokoll

4. GODTGJØRELSER

A. Styrehonorar

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Forum
B. Referat fra styremøtene
C. LED-belysning

6. INNKOMNE FORSLAG FRA STYRET

A. Tilføyning i punkt tre i trivselsreglene

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder
B. Valg av styremedlemmer
C. Valg av varamedlemmer

Oslo, 14.03.2025

Styret i Sogn Terrasse

BankID Signing
Anne Riise
2025-03-11

BankID Signing
Marit Bekkevold
2025-03-11

BankID Signing
Ewa Regina Freund
2025-03-11

BankID Signing
Per Eivind Larsen
2025-03-11

BankID Signing
Erik Rekdal
2025-03-13

Styrets beretning 2024 for Sogn Terrasse Boligsameie

Styret har hatt 11 styremøter og behandlet i overkant av 100 store og små saker. D
også vært mye aktivitet mellom styremøtene.
To styremedlemmer har flyttet i løpet av året, men begge ønsket å forbli styremedle

Kommunikasjon med sameierne

Styret har sendt ut fem informasjonsskriv i tillegg til diverse info på oppslagstavler og nettsider.

I 2024 har sameiet fått nye infosider som heter Lettstyrt og de synes å fungere bra. Her kan beboerne finne all relevant informasjon vedr sameiet og kommunisere med styret. Dagsorden for styremøtene legges ut rett i forkant, slik at sameiere kan komme med innspill til sakene.

I tillegg brukes oppslagstavlene i oppgangene for å sikre at også sameiere som ikke bruker nettinformasjonen aktivt får tilstrekkelig informasjon.

Uteområdene

Det er avholdt 2 dugnader i perioden, som hadde fokus på uteområdene. På våren ble grøntområdene beskåret og ryddet. Benker ble lakket og malt. Høstdugnad var viet klargjøring for vinteren.

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljøet utover det som anses vanlig for et sameie.

Vedlikehold og renhold

Boning av gulv i fellesarealer og vindusvask i alle oppganger ble gjennomført i juni. Feiing av garasjeanlegget ble tilfredsstillende utført.
Sluk på alle tak er renset vår og høst.
Sameiet har fortsatt fullserviceavtale med OTIS knyttet til drift av heisene.

Sikring mot innbrudd

Styret har dessverre mottatt noen meldinger om innbrudd siste året, men vi minner vi om at alle har et selvstendig ansvar for at fremmede ikke slippes inn i garasjen og oppgangene.

Gasspeis mm

Styret har organisert service på gasspeiser mm. og gjennom dette fått forsikringer om at anlegget oppfyller alle krav til sikkerhet og medfører ingen fare for beboerne i sameiet.

Garasjeportåpner/garasjeport

Programmering av portåpnere er overtatt av Nassau-Norport AS, som er leverandør. Styret har overtatt administrasjonen av dette og nye brikker kan bestilles av styret.
Styret har serviceavtale med Nassau – Norport AS.

Innkjøpte tjenester 2024:

Skandinavisk utemiljø (SUMO) har ansvaret for gartnertjenester og snømåking/strøing.
I 2024 fungerte dette bra hva angikk strøing og måking.
Rehabilitering av skråningen ut mot Klaus Torgårdsvei er igangsatt, men ble satt på vent i 2024 pga andre økonomisk krevende oppgaver. Styret anbefaler sluttføring i 2025.
Styret uttrykker tilfredshet med arbeidet på våre grøntområder og takker grøntgruppa spesielt.

Styret har avtale med **Oslo Kranbilservice** om borttauing av ulovlig parkerte biler på vårt område.

PHM Forvaltning AS overtok som forretningsfører 1.januar 2024 og etter noen innkjøringsproblemer har samarbeidet med ny forvalter fungert meget bra.

Telenor - avtalen er en kollektiv rabattavtale på digital-tv (dekoder) og bredbånd**.** Avtalen ble fornyet i november 2023 og nye TV-bokser ble installert i løpet av januar/februar 2024.

Ladestasjoner - samarbeidet med BlueTech/Electric Freeway synes å fungere bra.

Helse – Miljø – Sikkerhet
Det er utarbeidet en protokoll for HMS-arbeidet i sameiet.
Lekeplasser og apparater er utbedret i samsvar med mangler avdekket i kontroll.
Det er gjennomført brannøvelse i 2024, samt at brannvarslingssystemet er kontrollert og funnet i orden.
Vi har også hatt en omfattende gjennomgang av det elektriske anlegget hos oss og det ble påpekt en del uregelmessigheter. Ingen alvorlige og de påpekte saker vil bli ordnet vinter/vår 2025.
Nye LED-lys er installert i fire oppganger (nr.6/8). Disse er sensorstyrte. Nye LED-lys vil bli installert forløpende i de andre blokkene.
Nye garasjelys vil også bli montert i 2025.
Vi har hatt en HMS-gjennomgang og styret anbefaler at dette gjøres to ganger pr. år.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt videre drift. Sameiets likvider er tidvis noe anstrengt.

Resultatregnskapet viser et resultat på kr 34 583. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, mars 2025

Erik H. Rekdal	Per-Eivind Larsen	Marit Bekkevold
Styreleder	Styrets nestleder	Styremedlem

Anne Riise	Ewa Freund
Styremedlem	Styremedlem

BankID Signing
Erik Rekdal
2025-03-11
BankID Signing
Anne Riise
2025-03-11
BankID Signing
Marit Bekkevold
2025-03-11
BankID Signing
Ewa Regina Freund
2025-03-11
BankID Signing
Per Eivind Larsen
2025-03-11

Sogn Terrasse Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sogn Terrasse Boligsameie

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter	1	7 411 161	6 399 460	6 690 000	7 272 951
Inntekter kabel-TV/ bredbånd	1	426 097	256 895	258 000	0
Andre inntekter	1	599 456	684 535	557 000	557 000
Sum inntekter		**8 436 714**	**7 340 890**	**7 505 000**	**7 829 951**
Kostnader					
Varekjøp		0	0	16 000	16 000
Lønn	2	317 198	311 322	320 000	329 064
Kommunale avgifter		1 688 816	1 434 647	1 660 000	1 992 000
Strøm og varme	3	985 917	653 393	640 000	250 000
TV og bredbånd		1 013 077	962 571	970 000	1 050 000
Andre driftskostnader	4	1 104 624	1 003 339	690 000	566 300
Vaktmester og renhold	5	718 316	687 081	690 000	741 500
Reparasjon og vedlikehold	6	1 565 987	1 890 184	1 729 000	1 421 000
Honorarer	7	226 278	295 171	269 000	220 000
Forsikring		797 052	646 395	700 000	933 000
Prosjekter vedlikehold	8	70 954	25 090	0	25 000
Sum kostnader		**8 488 219**	**7 460 562**	**7 684 000**	**7 543 864**
Driftsresultat		**-51 505**	**-119 673**	**-179 000**	**286 087**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		85 467	77 912	70 000	65 000
Finanskostnader		-621	366	0	0
Sum finans	**9**	**86 089**	**77 546**	**70 000**	**65 000**
Resultat		**34 583**	**-42 127**	**-109 000**	**351 087**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		231 374	15 975
Forskuddsbetalte kostnader		529 844	1 326 677
Sum fordringer		**761 217**	**1 342 652**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**661 857**	**465 351**
Sum omløpsmidler		**1 423 074**	**1 808 003**
Sum eiendeler		**1 423 074**	**1 808 003**

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Årets resultat		34 583	
Opptjent egenkapital		1 053 742	1 053 742
Sum egenkapital	**11**	**1 088 326**	**1 053 742**
Gjeld			
Leverandørgjeld		83 464	694 988
Forskudd fra kunder	12	182 881	59 273
Påløpte kostnader	12	-1	0
Annen kortsiktig gjeld	12	68 405	0
Sum kortsiktig gjeld		**334 749**	**754 261**
Sum egenkapital og gjeld		**1 423 074**	**1 808 003**

OSLO, 26.02.2025
Sogn Terrasse Boligsameie

Erik Haggard Rekdal
Styrets leder

Ewa Regina Freund
Styremedlem

Per Eivind Larsen
Styremedlem

Marit Bekkevold
Styremedlem

Anne Riise
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkering	480 864	457 771	480 000	480 000
Drift vedlikehold gass	0	201 776	19 000	19 000
Lade strøm	113 279	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	5 313	24 988	58 000	58 000
Sum andre inntekter	**599 456**	**684 535**	**557 000**	**557 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	278 000	272 850	280 000	288 400
Arbeidsgiveravgift	39 198	38 472	40 000	40 664
Sum lønnskostnader	**317 198**	**311 322**	**320 000**	**329 064**

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	384 642	218 178	380 000	250 000
Gass	601 275	435 215	260 000	0
Sum strøm og varme	**985 917**	**653 393**	**640 000**	**250 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	17 075	21 361	20 000	20 000
Brannsentral	153 896	189 861	250 000	0
Alarm, kameraovervåkning	91 807	148 568	0	144 000
Vakthold	83 944	0	175 000	0
Dugnad	4 148	7 559	8 000	8 000
Container	33 017	30 719	30 000	34 000
Div driftskostnader	2 525	2 966	0	0
Andre driftskostnader	3 652	0	0	0
Vintertjenester	313 787	152 356	200 000	350 000
Uteområde	397 938	0	0	0
Leie lokale	1 249	1 305	0	1 300
Verktøy	1 587	0	0	2 000
Telefon	0	0	7 000	7 000
Tap på fordringer	0	12	0	0
Sum andre kostnader	**1 104 624**	**1 003 339**	**690 000**	**566 300**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	351 428	448 631	460 000	367 500
Renhold matter	118 007	0	0	115 000
Vaktmester	248 881	238 450	230 000	259 000
Sum vaktmester og renhold	**718 316**	**687 081**	**690 000**	**741 500**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	44 015	0	14 000	0
Vedlikehold VVS	19 983	5 587	50 000	0
Vedlikehold elektro	96 680	44 948	110 000	33 000
Vedlikehold ventilasjon	0	24 269	100 000	100 000
Vedlikehold heis	702 607	704 679	660 000	720 000
Vedlikehold uteområde	277 903	702 408	500 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold	405 757	244 385	125 000	128 000
Vedlikehold garasjeanlegg	0	163 908	170 000	90 000
Garasjeport/inngangsdører	12 513	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	6 529	0	0	0
Sum vedlikehold	**1 565 987**	**1 890 184**	**1 729 000**	**1 421 000**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	16 841	40 013	24 000	24 000
Forretningsførsel	187 500	193 185	190 000	196 000
Honorar annet	21 938	61 973	55 000	0
Sum honorar	**226 278**	**295 171**	**269 000**	**220 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	1 898	0	0	0
Trykksak	0	540	0	0
Datakostnader	37 242	0	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	10 195	0	0	0
Porto	5 019	5 529	0	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	400	0	0
Bank	15 514	7 450	0	20 000
Annen kostnad,	1 086	11 171	0	0
Sum andre kostnader	**70 954**	**25 090**	**0**	**25 000**

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	6 917	17 381	0	0
Renter og purregebyr kunder	9 570	0	0	0
Annen finansinntekt	0	60 531	70 000	65 000
Aksjeutbytte	68 980	0	0	0
Sum finansinntekter	**85 467**	**77 912**	**70 000**	**65 000**
Annen rentekostnad	0	366	0	0
Morarente og purregebyr	-621	0	0	0
Sum finanskostnader	**-621**	**366**	**0**	**0**
Sum finans	**86 089**	**77 546**	**70 000**	**65 000**

Note 10 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	48 493	-40 335
Forskudd kunder	182 881	56 310
Sum kundefordringer	**231 374**	**15 975**
Forskuddsbetalt forsikring	230 399	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	253 791	0
Andre forskuddsbetalte	45 654	1 326 677
Sum andre fordringer	**529 844**	**1 326 677**
Sum fordringer	**761 217**	**1 342 652**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	1 053 742	1 095 869
Årets resultat	34 583	-42 127
Egenkapital 31.12	**1 088 326**	**1 053 742**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	182 881	59 273
Gebyrer til forretningsfører	-1	0
Annen kortsiktig gjeld	68 405	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**251 285**	**59 273**

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse

Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr. 288.400 + arbeidsgiveravgift.

Sak 5: Innkomne forslag

A. Forum

I den tidligere informasjonskanalen for sameiet hadde vi et «Forum» som beboerne kunne legge inn ulike saker, til informasjon og nytte for alle.
Jeg har fått opplyst at dette ikke er mulig i Lettstyrt. *Anne Røberg*

Forslag til vedtak:
Alminnelig flertallskrav
Jeg foreslår at styret gis i oppdrag å opprette et forum (et hensiktsmessig sted) som beboerne kan benytte. (for eksempel Facebook hvis vi ikke kan finne noe mer fornuftig).

B. Referat fra styremøtene

Alminnelig flertallskrav

Det er mange beboere som savner referat fra styremøtene. På Lettstyrt kan man lese hvilke saker som skal behandles på møtene, men deretter er det stille og ingen andre vet noe. *Anne Røberg*

Forslag til vedtak:

Alminnelig flertallskrav

Jeg foreslår at årsmøtet bestemmer at konklusjonen på de enkelte sakene skal gjøres tilgjengelig for alle i sameiet (for eksempel lagt ut på Lettstyrt).

C. Kontinuerlig påskrudd led-lys i oppgangene

Ønske om kontinuerlig påskrudd LED-lys i oppgangene.

På det mørkeste i november i fjor ble lysene i oppganger i blokk 6 og 8 gjort om til sensorstyrte LED-lys, noe som førte til mørklagte fasader i disse blokkene.

Ved å slå av lyset i oppganger, slås også lyset av fra de vakre fargede glassbyggstene samt at vinduene i trapperommene blir mørke. Lyset herfra er ment til å lyse opp fasaden, og dermed også å gi blokkene en egen identitet i mørket. Ved mørklegging blir fasaden med dette frarøvet en dimensjon som dyktige arkitekter har tegnet, og som har lyst opp og gjort vår fasade vakker i mørket i snart 20 år.

Lys kan sies å være et av arkitektenes viktigste virkemidler - uten lys, ingen romfølelse. Arkitektkunst skal behandles med respekt, her hos oss, i to av blokkene, ble denne dessverre lagt brakk i flere måneder nå i mørketiden. En trivselsfaktor som ble frarøvet oss eiere som har stor glede av å oppleve lys og farger. Det er et trist syn fra våre stuer, for oss som bor i naboblokka til nr 8.

Vi ble lovet lyset tilbake medio januar, men dette skulle vise seg å være en fiktiv lovnad, og en desinformasjon fra styret.

Behovet for utelys varierer naturlig nok med årstidene. I de mørke høst- og vintermånedene, hvor behovet er størst, spiller belysningen flere roller. Foruten å være dekorative, og å skape en behagelig stemning, bidrar de til at man ser omgivelsene bedre og holder uvedkommende unna. For mange oppleves det også tryggere å ferdes i opplyste områder.

Lys og vakre ting er noe de fleste av oss trenger i det daglige, det påvirker oss bevisst eller ubevisst. Vi er ikke så fattige at vi må slukke disse lysene på grunn av økonomiske hensyn. Dersom alt skal dreie seg om penger og sparing her i verden, så blir vi mennesker fattige i sjelen.

Refererer til hva styrets leder sier ang denne saken: «Vi besluttet dette ut fra økonomiske hensyn og utelukkende det.»

Det ble med andre ord ikke utført noen form for konsekvensanalyse med hensyn på at dette ville gå ut over blokkenes arkitektur og estetikk.

Ved å gå over til LED-lys er strømbesparelsen enormt stor i seg selv, og dette uten bruk av sensorstyring.

Jeg mener det er en selvfølgelighet at disse lysene skal være tent, og min oppfordring er fult lys hele tiden, slik vi har hatt det i fra dag en her i vårt sameie !

Vedlagt to bilder for å illustrere noe av det jeg mener.

Egil Fossen (illustrasjoner er vedlagt innkallingen)

Styrets innstilling til saken:

I november 2024 ble det i Klaus Torgårds vei 6 og 8 montert sensorstyrte LED-lamper. De ble satt til kun å lyse ved bevegelse i oppgangene.

Det har kommet både positive og negative tilbakemeldinger fra beboerne.

Installering av LED-lys som lyser kontinuerlig gir en besparelse på 60-70%. Det er lik besparelse enten lysene lyser med 100% eller med 20%. Sensorstyrte lys som skrur seg på ved bevegelse vil gi en besparelse totalt på ca 85%, avhengig av hvor mange timer i døgnet de lyser. Dette vil avhenge av hvor ofte beboerne går inn og ut av oppgangen, til og fra bodene/garasjen osv.

Lampen på yttersiden av hoveddøren inn i oppgangen lyser kontinuerlig.

Styret går inn for at det installeres LED-lys med sensorstyring i fall man i fremtiden skulle ønske å endre innstillinger.

Styret ber årsmøtet stemme over følgende forslag:

Forslag til vedtak:

Alminnelig flertallskrav

1. lys i oppgangene/garasjen 24/7
2. sensorstyrt lys ved bevegelse, mørkt ellers
3. sensorstyrt lys ved bevegelse som dimmer seg ned til 20% grunnbelysning

Sak 6: Innkomne forslag fra styret

- ✓ Oppussingstider ved støyende arbeid som f.eks. banking, boring, bruk av slagdrill ol.:
  - hverdager – kl. 08:00 - 20:00
  - lørdager – kl. 09:00 - 16:00
  - søndager og helligdager – stille

- ✓ Avfall ved oppussing:
  - iSekk og lignende kan plasseres ute uten styrets samtykke, men send styret et varsel, slik at vi vet hvem som eier avfallet

Forslag til vedtak:

Alminnelig flertallskrav

Sakene tilføyes punkt tre i trivselsreglene

Sak 7: Valg

Valgkomiteens innstilling

Valkomitéen innstiller følgende fire beboere til nytt styre fra mars 2025:

- Thomas Sagen – innstilles også som styreleder
- Helle Johnsgård Jensen
- Per Anders Nygren
- Susanne Jørgenstuen

Alle nominerte er beboere i sameiet. De har hatt møte med nåværende styreleder og valgkomitéen, og de framstår alle som godt egnet til å representere oss beboere i styret.

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

Om vararepresentanter til styret

Valgkomitéen er innforstått med at det er etablert praksis i Sogn Terrasse Boligsameie med fem styremedlemmer uten vararepresentanter. Det har vært tilfeller hvor styremedlemmer har flyttet fra sameiet. Det kan også være andre hendelser som gjør at et styremedlem ønsker å trekke seg fra styret. For å bidra til smidig videreføring av styret i slike tilfeller, foreslår valgkomiteen at årsmøtet i år velger to vararepresentanter. Disse deltar ikke i styremøtene og får da heller ikke godtgjøring. De trer inn i styret som ordinære medlemmer kun dersom ett eller flere styremedlemmer trekker seg permanent.

Kjetil Engja har erklært seg inhabil i nomineringen av vararepresentanter. Valgkomitéen v/Lisbeth Strand innstiller disse to som vararepresentanter til styret:

1. Trym Engja
2. Anne Larsen Røberg

Begge nominerte er beboere i sameiet.

Hilsen valgkomitéen ved Kjetil Engja og Lisbeth Strand

A. Valg av styreleder (2år)
   Kandidat: Thomas Sagen

B. Valg av styremedlemmer (2år)
   Følgende kandidater er innstilt som styremedlemmer:

   Kandidat: Helle Johnsgård Jensen
   Kandidat: Per Anders Nygren
   Kandidat: Susanne Jørgenstuen
   Kandidat: Per Eivind Larsen

C. Valg av varamedlemmer (2år)
   Valg av varamedlemmer er innstilt av valgkomiteen til samme periode som påtroppende styre.

   Kandidat: Trym Engja
   Kandidat: Anne Larsen Røberg





Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den_____ i boligselskap_____

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

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Innkalling – ekstraordinært årsmøte 2024

Sogn Terrasse boligsameie
Tid: Onsdag 25. juni klokken 18:00
Sted: Utenfor 10A / Garasjeinngang



phm
Forvaltning

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025

Ekstraordinært årsmøte i Sogn Terrasse boligsameie avholdes 25.06.2025 kl. 18:00
Sted: Utenfor 10A / Garasjeinngang

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
B. Opptak av navnefortegnelse
C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

3. ÅRSREGNSKAP

A. Årsregnskap
B. Budsjett

Oslo, 17.06.2025

Styret i Sogn Terrasse boligsameie

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

A. Valg av møteleder

B. Opptak av navnefortegnelse

C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Sak 2: Årsregnskap

A. Årsregnskapet føres av PHM Forvaltning og følger vedlagt med budsjett. Regnskapet anbefales godkjent.

B. Budsjettet følger vedlagt med regnskapet. Regnskapet tas til orientering (Orienterings sak)

Sogn Terrasse Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sogn Terrasse Boligsameie Org.nr. 987495162

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sogn Terrasse Boligsameie

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		6 520 557	5 511 001	5 754 000	6 847 656
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		890 604	888 459	936 000	1 005 000
Andre inntekter	1	1 025 553	941 430	815 000	1 157 200
Sum inntekter		**8 436 714**	**7 340 890**	**7 505 000**	**9 009 856**
Kostnader					
Varekjøp		0	0	16 000	16 000
Lønn	2	317 198	311 722	320 000	329 064
Kommunale avgifter		1 688 816	1 434 647	1 660 000	1 992 000
Strøm og varme	3	985 917	653 393	640 000	1 000 000
TV og bredbånd		1 013 077	962 571	970 000	1 005 000
Andre driftskostnader	4	1 104 624	554 707	690 000	755 300
Vaktmester og renhold	5	718 316	687 081	690 000	741 500
Reparasjon og vedlikehold	6	1 565 987	1 890 184	1 729 000	1 698 000
Honorarer	7	226 278	295 171	269 000	220 000
Forsikring		797 052	646 395	700 000	933 000
Andre kostnader	8	70 954	24 690	0	65 000
Sum kostnader		**8 488 219**	**7 460 562**	**7 684 000**	**8 754 864**
Driftsresultat		**-51 505**	**-119 673**	**-179 000**	**254 992**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		85 467	77 912	70 000	65 000
Finanskostnader		-621	366	0	0
Sum finans		**86 089**	**77 546**	**70 000**	**65 000**
Resultat		**34 583**	**-42 127**	**-109 000**	**319 992**

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		231 374	15 975
Forskuddsbetalte kostnader		529 844	1 326 677
Sum fordringer	**9**	**761 217**	**1 342 652**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**661 857**	**465 351**
Sum omløpsmidler		**1 423 074**	**1 808 003**
Sum eiendeler		**1 423 074**	**1 808 003**

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 053 742	1 053 742
Årets resultat		34 583	0
Sum egenkapital	**10**	**1 088 326**	**1 053 742**
Gjeld			
Leverandørgjeld		83 464	694 988
Forskudd fra kunder	11	182 881	59 273
Påløpte kostnader	11	-1	0
Annen kortsiktig gjeld	11	68 405	0
Sum kortsiktig gjeld		**334 749**	**754 261**
Sum egenkapital og gjeld		**1 423 074**	**1 808 003**

OSLO, 03.03.2025
Sogn Terrasse Boligsameie

Erik Haggard Rekdal
Styrets leder

Ewa Regina Freund
Styremedlem

Per Eivind Larsen
Styremedlem

Marit Bekkevold
Styremedlem

Anne Riise
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A-konto gass	426 097	256 895	258 000	600 000
Parkering	461 664	457 771	480 000	480 000
Drift vedlikehold gass	19 200	201 776	19 000	19 200
Lade strøm	113 279	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	5 313	24 988	58 000	58 000
Sum andre inntekter	**1 025 553**	**941 430**	**815 000**	**1 157 200**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	278 000	272 850	280 000	288 400
Arbeidsgiveravgift	39 198	38 472	40 000	40 664
Gave, ikke fradragsberettiget	0	400	0	0
Sum lønnskostnader	**317 198**	**311 722**	**320 000**	**329 064**

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	384 642	218 178	380 000	400 000
Gass	601 275	435 215	260 000	600 000
Sum strøm og varme	**985 917**	**653 393**	**640 000**	**1 000 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	17 075	21 361	20 000	20 000
Brannsentral	153 896	189 861	250 000	160 000
Alarm, kameraovervåkning	91 807	148 568	0	94 000
Vakthold	83 944	0	175 000	86 000
Dugnad	4 148	7 559	8 000	8 000
Container	33 017	30 719	30 000	34 000
Div driftskostnader	2 525	2 966	0	0
Andre driftskostnader	3 652	0	0	0
Vintertjenester	313 787	152 356	200 000	350 000
Uteområde	397 938	0	0	0
Leie lokale	1 249	1 305	0	1 300
Verktøy	1 587	0	0	2 000
Telefon	0	0	7 000	0
Tap på fordringer	0	12	0	0
Sum andre kostnader	**1 104 624**	**554 707**	**690 000**	**755 300**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	351 428	0	460 000	367 500
Renhold matter	118 007	0	0	115 000
Vaktmester	248 881	238 450	230 000	259 000
Renhold	0	448 631	0	0
Sum vaktmester og renhold	**718 316**	**687 081**	**690 000**	**741 500**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	44 015	0	14 000	25 000
Vedlikehold VVS	19 983	5 587	50 000	0
Vedlikehold elektro	96 680	44 948	110 000	33 000
Vedlikehold ventilasjon	0	24 269	100 000	100 000
Vedlikehold heis	702 607	704 679	660 000	720 000
Vedlikehold uteområde	277 903	702 408	500 000	530 000
Reparasjon og vedlikehold	405 757	244 385	125 000	200 000
Vedlikehold garasjeanlleg	0	163 908	170 000	90 000
Garasjeport/inngangsdører	12 513	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	6 529	0	0	0
Sum vedlikehold	**1 565 987**	**1 890 184**	**1 729 000**	**1 698 000**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	16 841	40 013	24 000	24 000
Forretningsførsel	187 500	193 185	190 000	196 000
Honorar annet	21 938	61 973	55 000	0
Sum honorar	**226 278**	**295 171**	**269 000**	**220 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	1 898	0	0	0
Trykksak	0	540	0	0
Datakostnader	37 242	0	0	40 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	10 195	0	0	0
Porto	5 019	5 529	0	5 000
Bank	15 514	7 450	0	20 000
Annen kostnad,	1 086	11 171	0	0
Sum andre kostnader	**70 954**	**24 690**	**0**	**65 000**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	48 493	-40 335
Forskudd kunder	182 881	56 310
Sum kundefordringer	**231 374**	**15 975**
Forskuddsbetalt forsikring	230 399	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	253 791	0
Andre forskuddsbetalte	45 654	1 326 677
Sum andre fordringer	**529 844**	**1 326 677**
Sum fordringer	**761 217**	**1 342 652**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	1 053 742	1 095 869
Årets resultat	34 583	-42 127
Egenkapital 31.12	**1 088 326**	**1 053 742**

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	182 881	59 273
Gebyrer til forretningsfører	-1	0
Annen kortsiktig gjeld	68 405	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**251 285**	**59 273**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sogn Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sogn Terrasse Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: AANLA-LGKJJ-GJQ2K-4U3KR-XIE51-C9YZ3

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AANLA-LGKJJ-GJQ2K-4U3KR-XIE51-C9YZ3

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-03-27 16:51:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AANLA-LGKJJ-GJQ2K-4U3KR-XIE51-C9YZ3

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den_____ i boligselskap_____

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

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Vedtekter Sogn Terrasse Boligsameie

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

1. EIENDOM – FORMÅL

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

(3) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

10. STYRET

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

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

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

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

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

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

11. ÅRSMØTET – BERAMMELSE OG INNKALLING

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

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

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

12. ÅRSMØTE – DELTAGELSE OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

13. ÅRSMØTETS VEDTAK

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

14. HABILITET

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

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

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine

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

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

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

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

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

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

Trivselsregler Sogn Terrasse

SOGN TERRASSES TRIVSELSREGLER

(Vedtatt på sameiermøtet 27.4.05 og sist justert mars 2017.)

1. INNLEDNING

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

2. FORMÅL

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

3. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det bør være ro mellom kl. 23.00 – 07.00. Ved større selskapelighet bør naboer varsles (advares) eller inviteres! Innredningsarbeider bør unngås på sen kveld og natt. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt. Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassene er vårt "ansikt" overfor naboer. Tørking av tøy på terrassen bør unngås. Vis hensyn til naboen under, og unngå å riste tepper og lignende på terrassen eller over rekkverket. Bladavfall fra blomsterkassene må feies opp og kastes i avfallssjakten og ikke feies utover kanten av terrassen.

4. MARKISER/UTELAMPER

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

5. BLOMSTERKASSER

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

6. REKKVERK, VINDUSRAMMER OG FASADE

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

7. ANTENNEANLEGG

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

8. GRILLING

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

9. INNVENDIGE FELLESAREAL

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er

sameierens ansvar å holde kontroll med at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

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

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

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

13. PARKERING
All parkering av egen/egne biler skal skje på egen parkeringsplass i garasjen. Gjester kan parkere på anviste parkeringsplasser og skal ha gyldig "Parkeringstillatelse" (kort) synlig i bilen. I tillegg er det også parkeringsmuligheter for handikappede (m/gyldig parkeringstillatelse) på anviste plasser nær hovedinngangene for A-inngangene. Sameiere/gjester kan også korttidsparkere for opp til 30 minutter for av/på -lasting på anviste plasser nær A-inngangene. Styret kan fastsette parkeringsbestemmelser for sameiet. I den forbindelse kan det gis bestemmelser om økonomisk kompensasjon til sameiet i de tilfeller sameier ikke overholder gitte bestemmelser i forbindelse med vedlikehold av utendørs fellesområder og garasjen.
(Se egne parkeringsregler for Sogn Terrasse.)

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

Styret Sogn Terrasse Boligsameie

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 02 SEP 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Per Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postb. 100 Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 05 OKT. 2004

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 03 DES. 2004

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 02 MARS 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

22 APR. 2005
Dato:

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Lisbeth Nordli
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 09 JUNI 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 23 AUG. 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

Dato: 30 SEPT. 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Katja Beer
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt

Dato:22.09.2014

Saksnr: 200210053-67

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

KLAUS TORGÅRDS VEI – SOGN TERRASSE

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

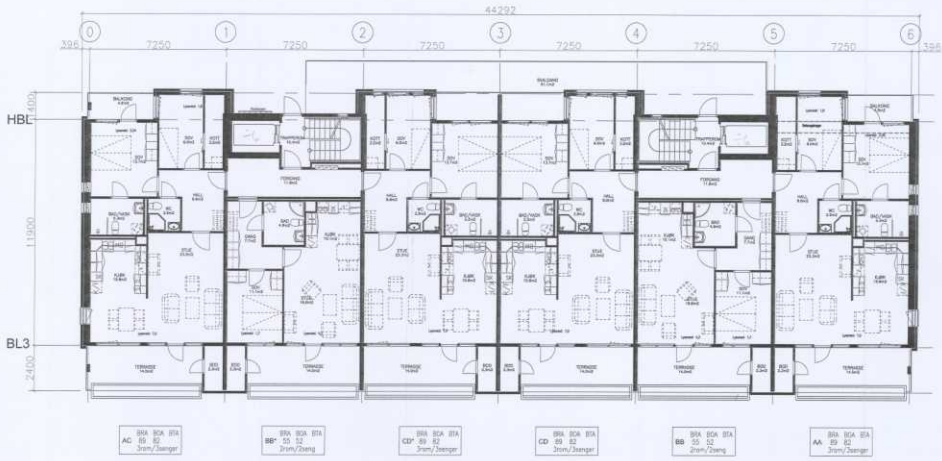
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

E-5

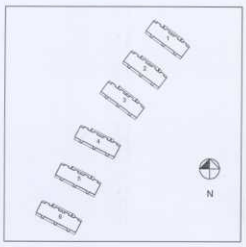
3.ETG



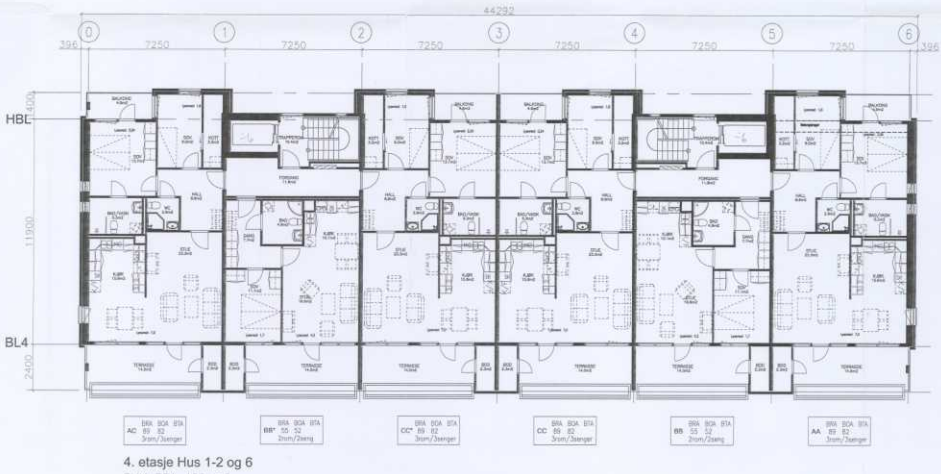
3. etasje Hus 1

SUM BRA 466 m2

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



4.ETG



4. etasje Hus 1-2 og 6

SUM BRA 466 m2

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

7

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REVIDERT	KONTR.

as Selvaagbygg

PROSJEKT
SOGN TERRASSE

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
	49	39

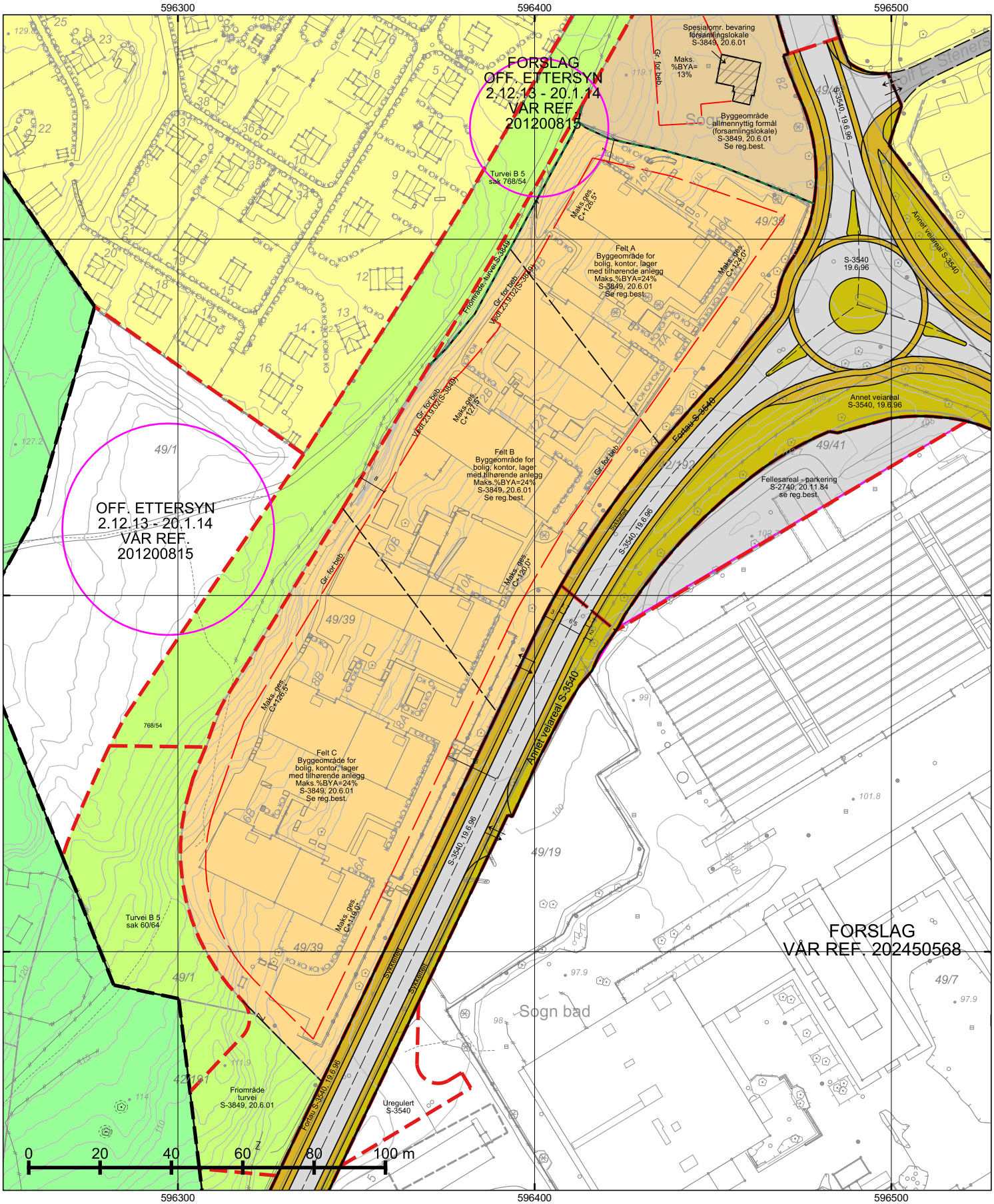
TEGNING OMFATTER
Planer
3-4etg.

HUS	HUSTYPE
1-2 og 6	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	04.10.02	GSI	KjF

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
2048 A 005

Tegn.nr.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

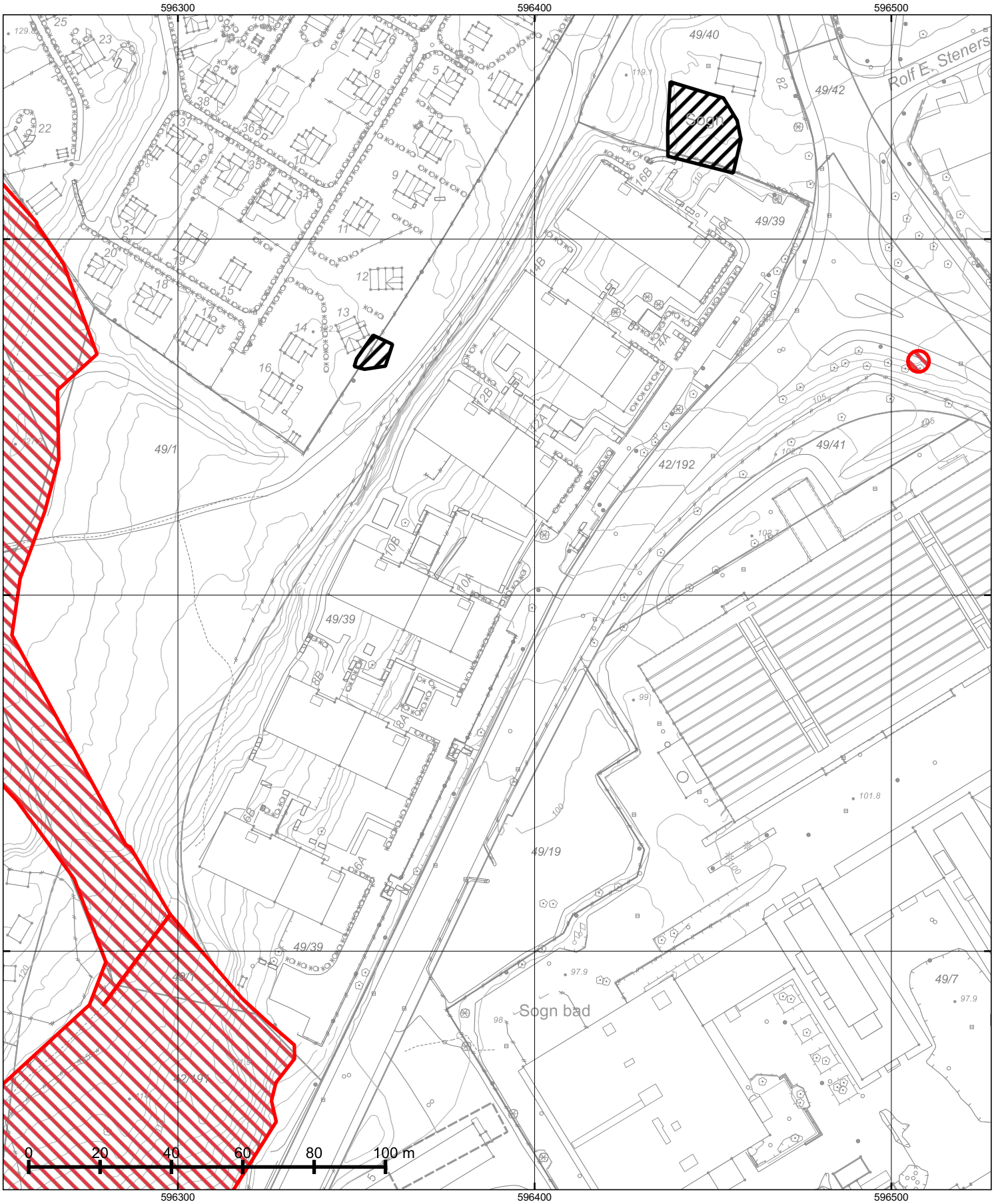
PlottID/Best.nr: 145112/ 86514861
Deres ref.: 19720/ CELENASOLLI
Adresse: KLAUS TORGÅRDS VEI 16A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 49/39

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

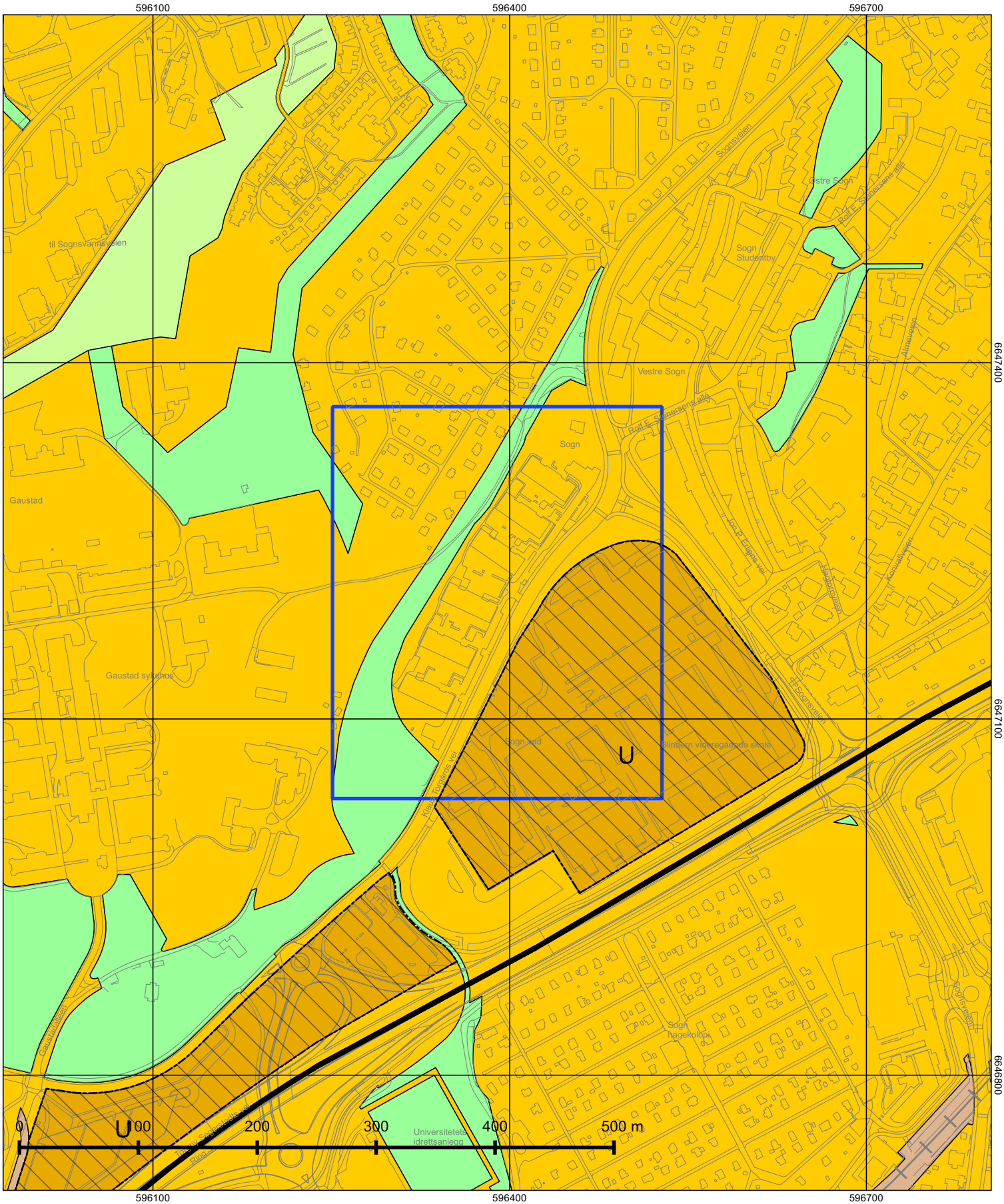
Dato: 26.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145112/ 86514861
Deres ref.: 19720/ CELENASOLLI
Adresse: KLAUS TORGÅRDS VEI 16A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 49/39

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145112/86514861
Deres ref.: 19720/ CELENASOLLI

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3849

Reg.plan med reg.best. justert Alt.2 for Sogn nedre som reg- uleres til: Byggeomr. for boliger,kontorer og lager med til- hørende anlegg og for allmennyttig formål(forsamlingslokale), spesialområde(bev.- allm. formål,forsaml.l.) og friområde.

Vedtaksdato: 20.06.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199708557
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V230902, 855797

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SOGNSVEIEN - GNR.49 BNR.1 OG 19 OG GNR.42 BNR.131 - SOGN NEDRE

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsformål:
- Byggeområde for boliger, kontor og lager med tilhørende anlegg og for allmennyttig formål (forsamlingslokale)
- Spesialområde (bevaring - allmennyttig formål, forsamlingslokale)
- Friområde (turvei).

§ 3. Byggeområder for boliger, kontor og lager med tilhørende anlegg

3.1 Det tillates oppført bebyggelse med maks. BRA 17.000 m^2, innenfor de viste grenser for bebyggelse. Boder, bygg for tekniske installasjoner og lignende kan tillates plassert utenfor grensen for bebyggelse, men inngår i BYA.
Bygningsutforming:
Hovedretning for bebyggelsen er på tvers av kotene. Avvik fra hovedretningen kan gis for deler av bebyggelsen mot veien hvis det er begrunnet i at bakenforliggende boligbebyggelse skjermes for støy på denne måten

3.2 Minst 70% av bebyggelsens bruksareal skal være boligformål.

3.3 Maksimalt bebygd areal for området skal være 24 % BYA.

3.4 Byggeområde for bolig, kontor og lager med tilhørende anlegg er delt i tre felt. Maksimal gesimshøyde for nedre og øvre del av byggeområdet er angitt på plankartet for hvert felt. Høyde på bebyggelsen avtrappes i forhold til terrenget.

3.5 Verdifull vegetasjon som vist på plankartet skal bevares, spesielt større løvtrær. Det skal redegjøres for dette i utomhusplanen.
Arealet skal utformes slik at planområdet kan tilknyttes gangforbindelse til offentlig turvei i vest og nord.

3.6 Utomhusplan skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse.

3.7 Arealer for kontor- og lagerformål skal ha inngang direkte fra fasade mot regulert vei sydøst for planområdet.

§ 4. Byggeområde for allmennyttig formål – forsamlingslokale

4.1 Det tillates oppført bebyggelse med maks. BRA 400 m^2 eksklusiv eksisterende bygg, innenfor de viste grenser for bebyggelse. Boder, bygg for tekniske installasjoner og lignende kan tillates plassert utenfor grense for bebyggelse, men inngår i BYA.

4.2 Maksimalt bebygd areal for området skal være 13 % BYA inkl. eksisterende bygg.

4.3 Det tillates oppført bygg i 2 etasjer med gesimskote på + 119m og takvinkel mellom 20 og 30 grader.

4.4 Vegetasjonen skal bevares, som vist på plankartet.

§ 5. Spesialområde (bevaring - allmennyttig formål, forsamlingslokale)

5.1 Eksisterende bygg reguleres til spesialområde - bevaring.

5.2 Eksisterende bygg tillates ombygd eller modernisert under forutsetning at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

5.3 Bebyggelsen skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller virker skjemmende.

5.4 Alt søknads- eller meldepliktig arbeid angående eksisterende bygg skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Kjøreatkomst

6.1 Kjøreatkomst til området skal skje fra regulert vei sydøst for planområdet og minst 100m fra krysset mellom denne regulerte veien og Sognsveien.

6.2 Kjøreatkomst til den gamle drengestua »Schieggerud» skal skje via byggeområde for boliger, kontor og lager.

§ 7. Parkering

7.1 Parkering skal opparbeides iht. gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
5 % av plassene skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.
Minst 75 % av parkeringen skal ligge under terreng.

§ 8. Støyskjerming

8.1 Boligene med tilhørende utendørs oppholds- og lekearealer som utsettes for støynivåer fra veitrafikken som overstiger de laveste grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal støybeskyttes slik at:
- Innendørs støynivå i oppholdsrom tilfredsstiller nevnte grenseverdier og at det sørges for tilfredsstillende mekanisk ventilasjon i oppholdsrom med utendørs støynivå over grenseverdiene.
- Alle boliger har utendørs leke- og oppholdsarealer nær boligen som tilfredsstiller nevnte grenseverdier.
Støyskjerming av uteoppholdsarealer skal spesielt redegjøres for i utomhusplanen.

8.2 Nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo

V230902

Mindre vesentlig reguleringsendring av grense for bebyggelse på to korte strekkninger mot turveien i nordvest ved gnr.49 bnr.39, Sognsveien.

V230902 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.09.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3849, 200205383

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3540

Riksvei 150, Store Ringvei, Ullevålskrysset-Nydalen. Endret reguleringsplan for hovedvei, samleveier, gang-/sykkelveier m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1996
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199404972
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 22
Knytning(er) mot andre planer: V051007

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RV150 MELLOM ULLEVÅLSKRYSSET OG NYDALEN

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Kjørevei, tunnel, fortau, gang- og sykkelvei, undergang, skulder, og annet veiareal
- Byggeområde: Bolig, offentlig bygning og allmennyttige formål (tribuner, idrettshall/forretninger/kontorer/hotell)
- Spesialområde: Kommunalteknisk virksomhet, trafo
- Friområde: Parker, turveier, anlegg for idrett, sport o.l.
- Fellesområde: Felles avkjørsel
- Område regulert i tidsrekkefølge: Offentlig trafikkområde/ byggeområde/ friområde

§ 3. Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen innenfor en teknisk/estetisk og økonomisk forsvarlig ramme.
For boliger der kravene til utendørs støynivå ikke tilfredsstilles, skal det tilbys støybeskyttelsestiltak i bygningsfasaden ved rom for varig opphold, slik at innendørs ekvivalent støynivå (døgn) kommer ned mot 30 dB(A). Utendørs oppholdsareal skal ha et støynivå ned mot 55 dB(A).
Det endelige omfanget av lokal avskjerming og/eller fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer. Støyvurdering utarbeidet av GRØNER AS og støynotat fra Statens vegvesen, Oslo, oktober 1995 legges til grunn for dette arbeidet.
Boliger langs de deler av planområdet som utsettes for mer trafikk og som får et utendørs ekvivalent støynivå på mer enn 60 dB(A) ved soverom, skal få tilbud om mekanisk ventilasjon.
Støyskjermer som skal bygges, framgår av plankartet og er dokumentert i ovennevnte støyrapporter.
Alle planlagte støyskjermingstiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 4. Områder som i planen er kalt "annet veiareal" eller "friområde" skal tilsås og beplantes. All beplantning i tilknytning til veianlegget skal være opparbeidet i tråd med detaljplan før anlegget tas i bruk. Detaljert beplantningsplan forelegges plan- og bygningsetaten og park- og idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.
Arealer som midlertidig må graves opp som en følge av gjennomføringen av anlegget skal så vidt dette er mulig, tilbakeføres i den stand de var før inngrepet ble gjort.
Murer og konstruksjoner som eksponeres i dagslys, skal bearbeides arkitektonisk både med hensyn til formgivning og materialbruk på overflaten. Veianlegget skal mest mulig fremstå som en estetisk helhet.

§ 5. Hele planområdet tillates brukt til rigg og anleggsområder i tilknytning til gjennomføring av foreliggende planforslag.
a) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 11.10.75, skal følges.
b) Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenes kap. 52:33.
c) Drensvann og spillvann fra tunnelen som føres til offentlige ledninger eller resipient, skal ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing.
d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad. Større trær skal beskyttes mot skader fra anleggsmaskiner.
e) Ved omlegging av gang- og sykkelveier skal alle nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklister. Det skal i hele anleggsperioden sikres god fremkommelighet langs planområdet, uten unødige omveier for syklister og fotgjengere.

§ 6. Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.
<u>Område A</u>
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
<u>Område B</u>
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige

trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten.
Utbygger skal dokumentere områdenes standard før arbeidet påbegynnes som en sikkerhet for tilbakeføring til samme nivå.

På riggområde ved tunnelpåslaget i vest skal utbygger i anleggsperioden sikre tilstøtende barnehage mot ytterligere støy og luftforurensning. Dette betyr oppsetting av midlertidig støyskjerm, samt tiltak for å redusere støvspredning fra riggen.

§ 7. I tilfelle utbygging av en 1.etappe, som vist på plan fra Statens vegvesen Oslo, tillates Sognsveien stengt for tverrtrafikk over Store Ringvei.

§ 8. I forbindelse med utkjøringen av masser skal transportplan forelegges Oslo kommune for uttalelse før anleggsarbeidet startes opp.

§ 9. Det skal utarbeides en deponiplan og en beskrivelse av anleggsarbeidets forurensningspotensiale og de avbøtende tiltak og beredskap som vil bli gjennomført i den forbindelse. Beskrivelsen skal oversendes Fylkesmannen til uttalelse før det gis byggetillatelse.

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199707446-31	Saksbeh: Tore Mauseth	Arkivkode: 512.1

OPPHEVELSE AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN FOR TÅSENTUNNELEN

I reguleringsvedtaket for Tåsentunnelen av 19.06.1996 ble ulike areal regulert i tidsrekkefølge, utdrag fra §6 i reguleringsbestemmelsene:
"Områdene er på planen fargelagt med grå striper (spesialområde rigg/anlegg) over fargen for fremtidig arealbruk.

Område A
Områder som er merket A, tillates benyttet til rigg og anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt som omfattes av etappe 1 (såkalt "etappeløsning") i foreliggende reguleringsplanforslag.
Område B
Områder som er merket B, tillates benyttet til anleggsområde, innbefattet arealer for midlertidige trafikkomlegginger, for bygging av alt i foreliggende reguleringsplanforslag.

Riggområde for 2.etappe (full utbygging) vil bli regulert i egen sak når tidspunkt for gjennomføring er bestemt.

Ved ferdigstillelse av utbyggingen tilbakeføres områdene til gjeldende regulering. I tilfelle bygging av en 1.etappe, skal område A på samme måte tilbakeføres ved avslutning av anleggsarbeidet. Dette gjelder reguleringsvedtak S-2588, S-3168, S-2864, S-360, S-1375 og S-523. Tilbakeføringen skjer når ansvaret for de respektive deler av veianlegget blir dokumentert overlevert til henholdsvis driftsavdelingene i Statens vegvesen Oslo og Samferdselsetaten."

Enkelte delområder er allerede erstattet med nye reguleringsplaner, slik at rekkefølgebestemmelsene ikke lenger gjelder. Plan- og bygningsetaten ønsker nå kun en formell bekreftelse fra Statens vegvesen Oslo om at områdene regulert i tidsrekkefølge, som avtegnet på vedlagte kart, kan tilbakeføres til opprinnelig regulering, slik de var før vedtak av reguleringsplan for *Tåsentunnelen*. Angjeldende områder tilhører kategori *Område A* i reguleringsbestemmelsene referert over*. Øvrige områder regulert med rekkefølgebestemmelser i samme plan, lokalisert ved Bergkrysset og langs Ullevålsletta, må avvente tilbakeføring til gjeldende regulering inntil 1.etappe i T-baneringprosjektet er ferdigstilt*, eventuelt også inntil utbygging av Ullevålskrysset eller eventuell ny regulering av Ullevålsletta er gjennomført.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN Avdeling Vest - Seksjon egne planer

Brede Norderud	Tore Mauseth
Seksjonsleder	Saksbehandler

Merk: Den 20.august 2003 ble de nye stasjonene åpnet på Storo og i Nydalen. Dermed er første etappe av T-baneringen ferdigstilt.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA - AVD. NORDPOLEN
GREFSENVEIEN 5C
0482 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Celena Solli 169251005
Vår referanse: 3787170/26713238
Bestilling: C3 2025-07-01 (5) 21

Dato
01.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67072	105	1.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	49	39	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

TINGLYST
DAGBOKNR.: 67072
01 OKT 2004
OSLO SKATTEETATEN
OG BYGNINGSETATEN

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

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

Se vedlegg.

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

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr 67072 Tinglyst 01.10.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MOTTATT
27 JUNI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

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

ARKIVERT
27 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

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

Noter:

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

MOTTATT 27 JUL 2004 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg til begjæringens pkt. 3

Gnr. 49
Bnr. 39

3 ark.

3. Begjæring.

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

Hus 1

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

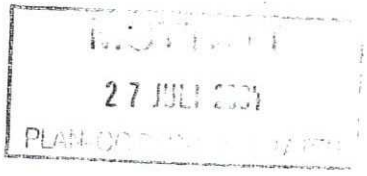
Hus 2

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

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

Dato:	Partenes underskrifter:
Oslo 23.7.2004	

VEDLEGG 1



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

Hus 3

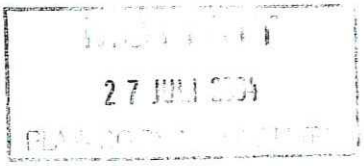
S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
57	B	55	B
58	B	89	B
59	B	89	B
60	B	55	B
61	B	89	B
62	B	89	B
63	B	89	B
64	B	55	B
65	B	89	B
66	B	89	B
67	B	55	B
68	B	89	B
69	B	89	B
70	B	55	B
71	B	89	B
72	B	89	B
73	B	55	B
74	B	89	B
75	B	89	B
76	B	55	B
77	B	89	B
78	B	89	B
79	B	55	B
80	B	89	B
81	B	113	B
170	B	33	B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

Hus 4

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

Dato:	Partenes underskrifter:
Oslo 23.7.2004	

VEDLEGG 2



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

Hus 5

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

Hus 6

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

Sum tellere hus 1-6 = 13.902

Dato:	Partenes underskrifter:
Oslo 23.7.2004	Trijnel Hakestad

VEDLEGG 3

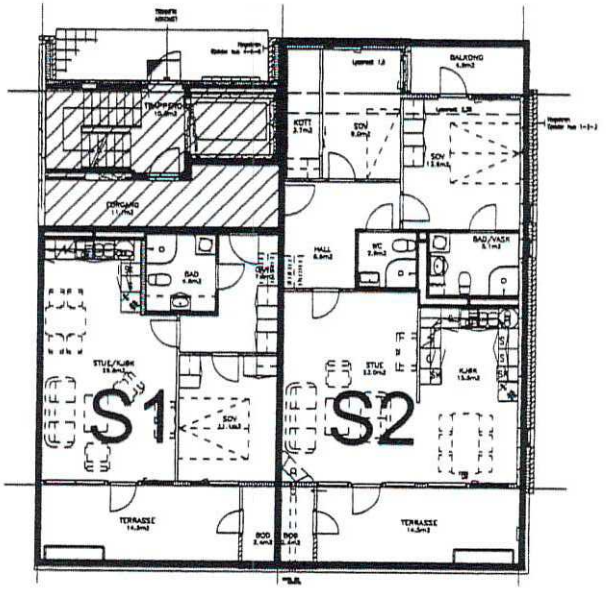
27 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg ~~4.7~~ 1 av 51



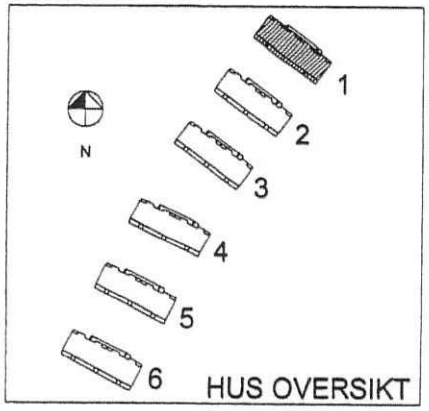
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 09:40

~~Vedlegg 4~~



PLAN 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1

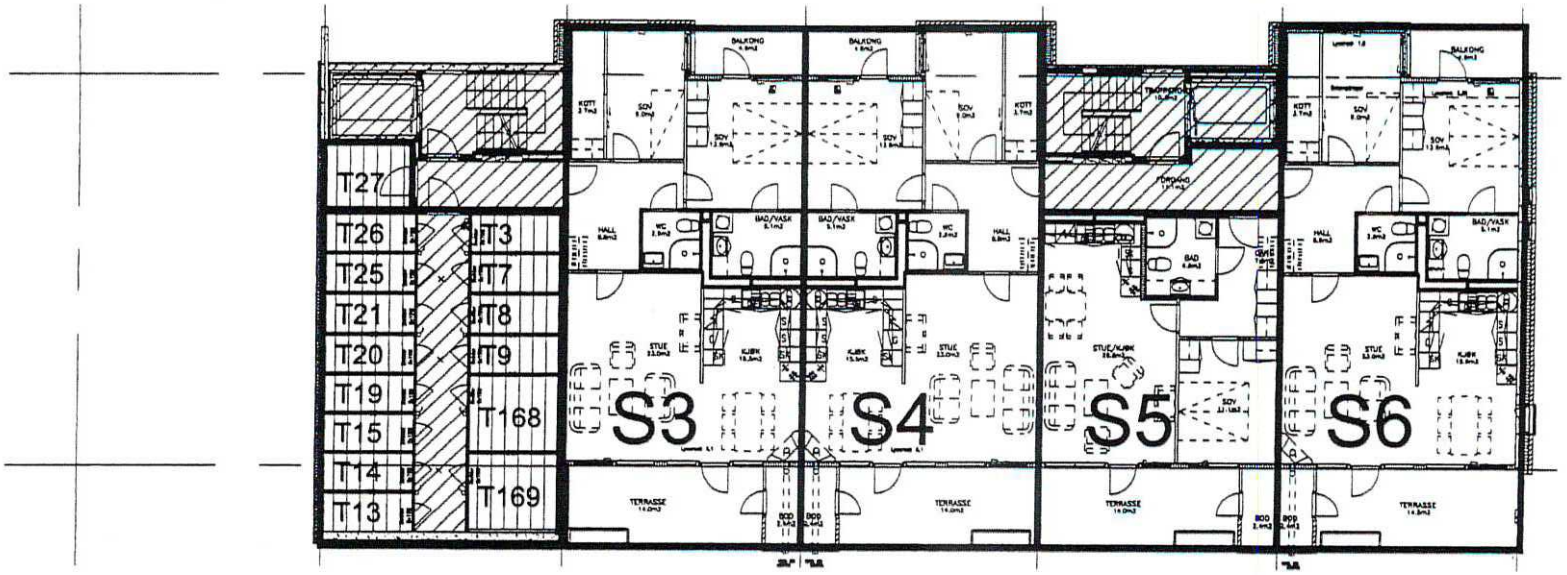
ETASJE NR: 1

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

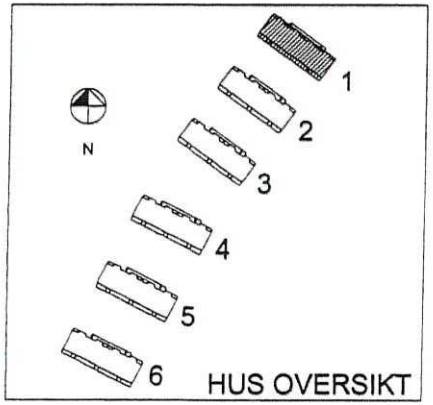
2 av 57

Vedlegg 5



PLAN 2. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1

ETASJE NR: 2

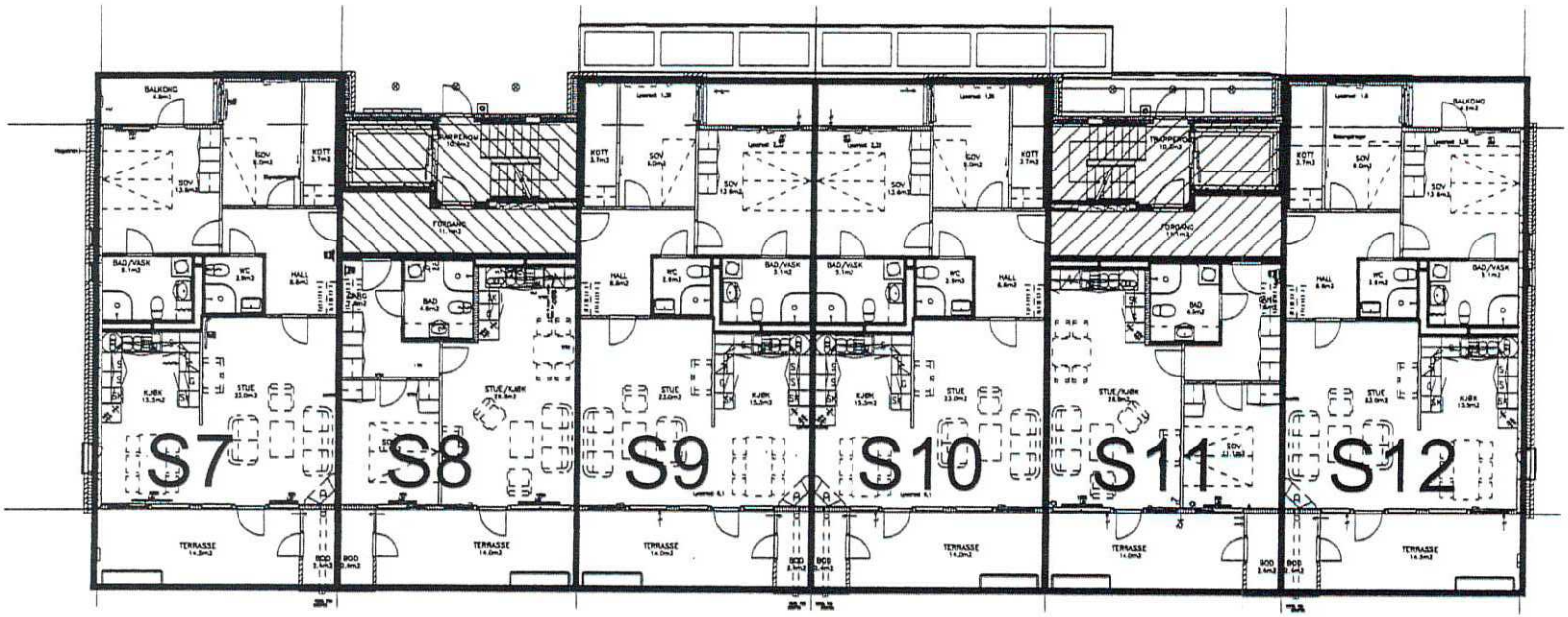
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

3 av 51

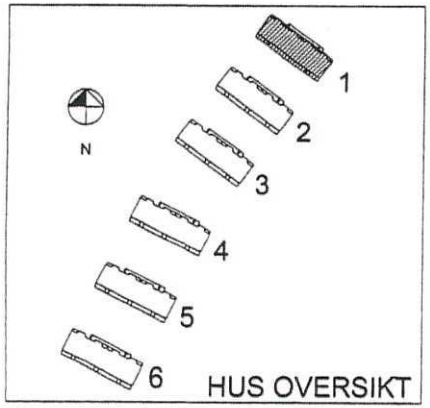
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 09:40

Vedlegg 6



PLAN 3. ETASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

HUS NR: 1

ETASJE NR: 3

FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

4 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 09:40

Vedlegg 46

45 av 51

VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MÅLESTOKK 1:200

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

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

Vedlegg 47

46 av 51

'LAN GARASJE

MÅLESTOKK 1:200

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

GARASJE DEL: 2
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR

GARASJE OVERSIKT
DEL 1
DEL 2
DEL 3
DEL 4
DEL 5
DEL 6
DEL 7
H1
H2
H3
H4
H5
H6

GARASJE DEL 1

GARASJE DEL 3

Vedlegg 48

47 av 51

SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

GARASJE DEL: 3
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR' .L

MÅLESTOKK 1:200

GARASJE DEL 2

GARASJE DEL 4

LAN GARASJE

GARASJE OVERSIKT

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

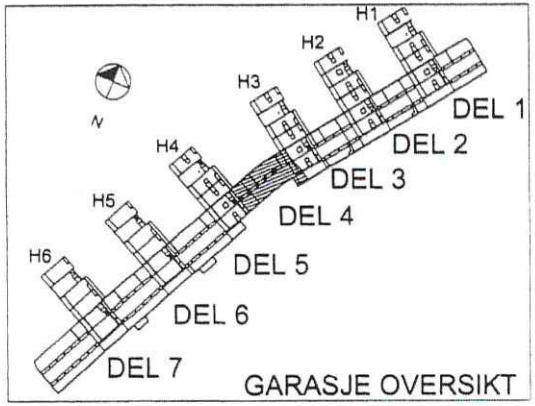
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-01 09:40

~~Vedlegg 49~~



LAN GARASJE

MÅLESTOKK 1:200



SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

GARASJE DEL: 4

ETASJE NR: GARASJE

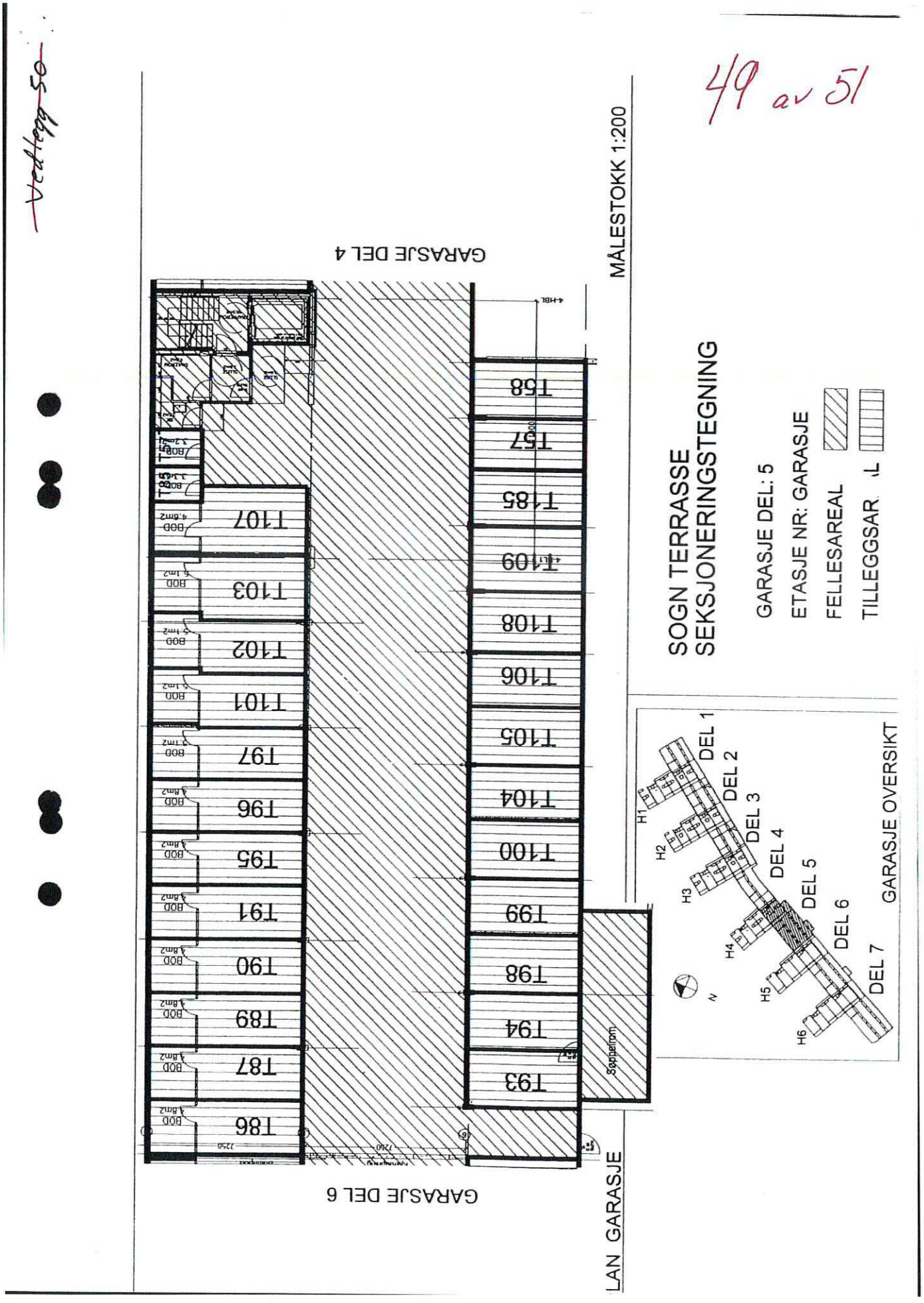
FELLESAREAL

TILLEGGSAREAL

48 av 51

Vedlegg 50

49 av 51



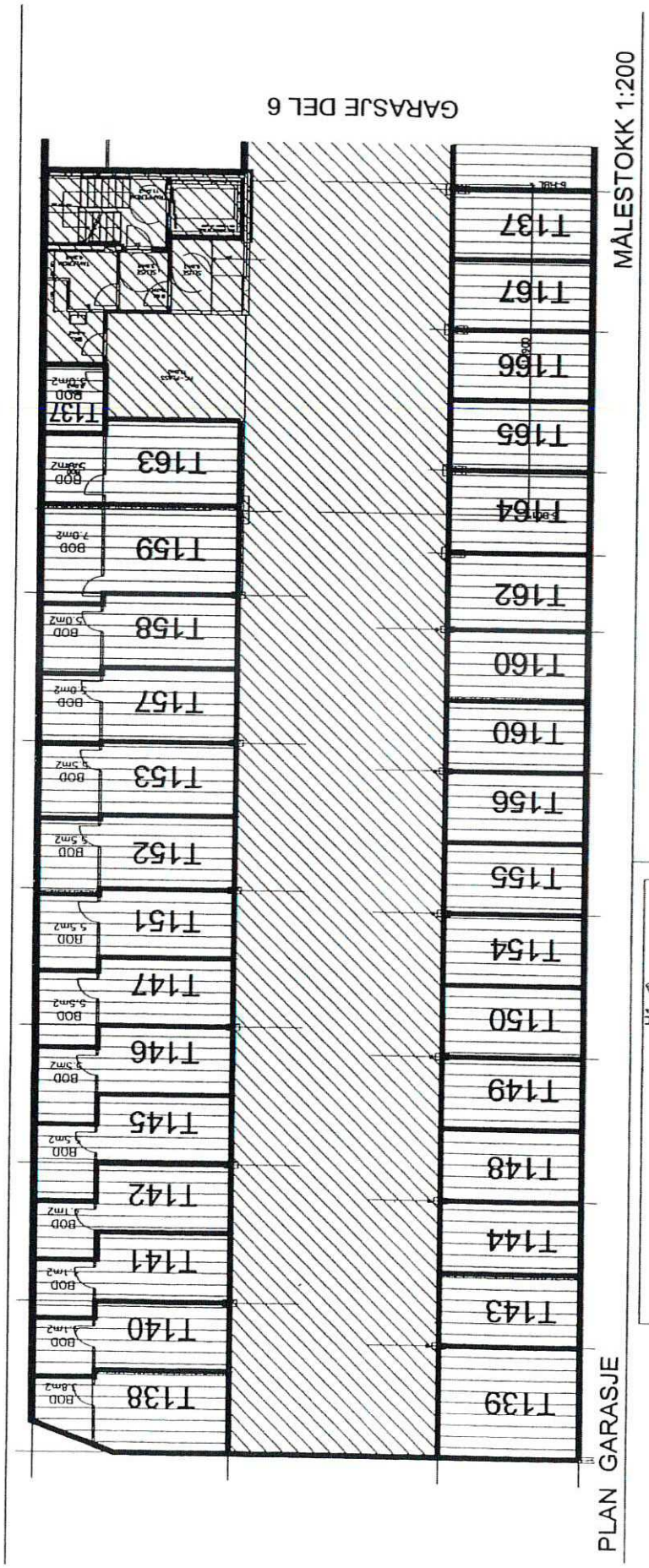
Vedlegg 51

50 av 51

Vedlegg 5B

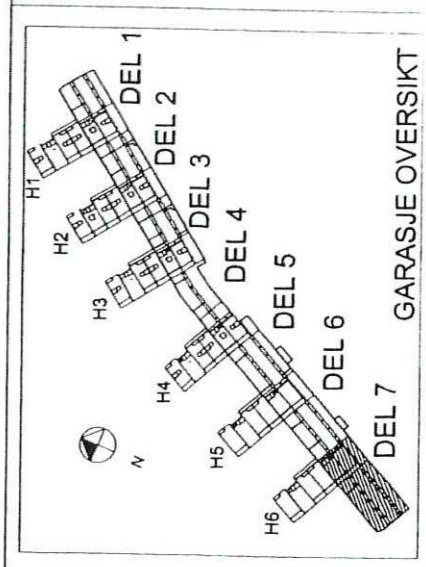
5/ av 5/

VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETAT
AVDELING FOR BYGGEPROSJEK



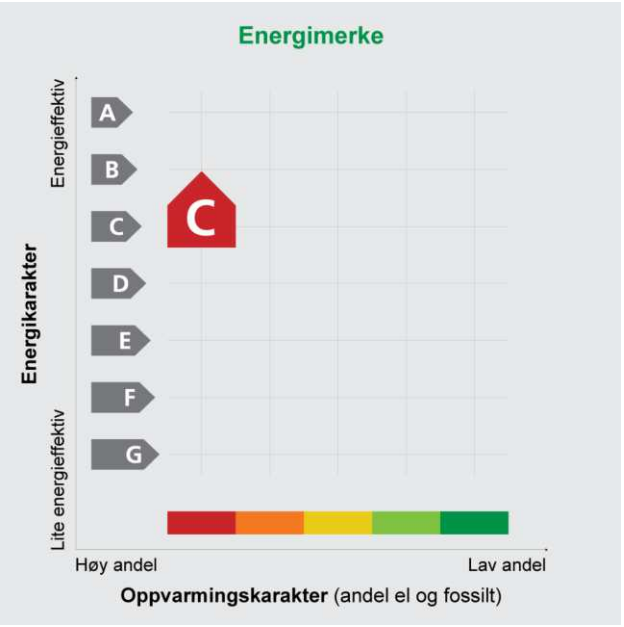
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING

GARASJE DEL: 7
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL



ENERGIATTEST

Adresse	Klaus Torgårds vei 16a
Postnr	0372
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	39
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-848463
Dato	22.01.2018



Eier	Signy Sølvi Birgersdatter Tafjord
Innmeldt av	Silje Bergem Reffhaug

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Klaus Torgårds vei 16a
Postnr/Sted: 0372 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.01.2018 11:53:34
Energimerkenummer: A2018-848463
Ansvarlig for energiattesten: Signy Sølvi Birgersdatter Tafjord
Energimerking er utført av: Silje Bergem Reffhaug

Gnr: 49
Bnr: 39
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klaus Torgårds vei 16 A, 0372 Oslo
Gnr. 49, Bnr. 39, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169251005

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@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.
