NORDVIK

Klaus Torgårds vei 14A

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Klaus Torgårds vei 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms leilighet med solrik balkong på hele 14 kvm!
- Garasjeplass med lader - Heis - Frodige fellesarealer

Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**142 650,-**
Totalpris	**5 793 744,-**
Fellesgjeld	**1 094,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 317,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Klaus Torgårds vei 14A!

Pen og velholdt 2-roms selveier i moderne leilighetskompleks fra 2005. Leiligheten har god planløsning og ligger i 5.etg og består av et romslig inngangsparti med god garderobeplass, pent kjøkken og stue med utgang til solrik terrasse på 14 kvm, delikat bad og ett soverom.

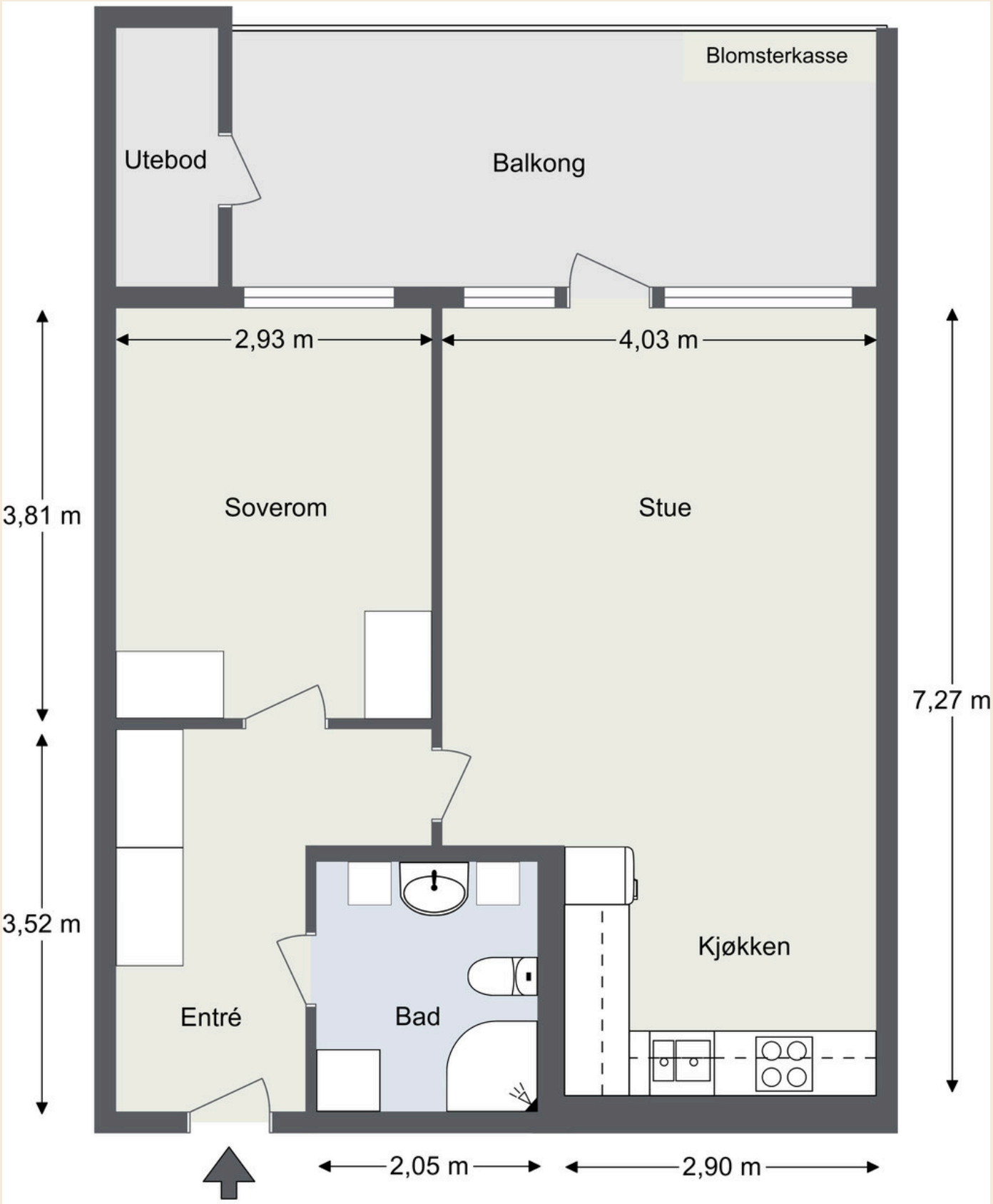
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sogn, mellom Gaustad, Nordberg og Ullevål Stadion, i sameiet Sogn Terrasse. Her bor du med kort vei til offentlig transport, butikker og servicetilbud på Ullevål Stadion.

Kort fortalt:

- Solrik balkong på hele 14 kvm!
- Store vindusflater
- Garasjeplass med lader
- Heis fra garasjeplan til etasjeplan
- 2 boder
- Kort vei til Sognsvann, marka, butikker, offentlig kommunikasjon og servicetilbud

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 59 kvm




















SIEMENS









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0146/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Klaus Torgårds vei 14A, 0372 OSLO
Gnr 49, bnr 39, snr 49 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jens Helleberg Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
1 094,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 651 094,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
141 270,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 793 744,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 806 744,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm og en 2 kvm bod på balkongen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i garderobeskap.

Stue:
Lys og pen stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med

naturlig lys. Stuen er malt i en nøytral og rolig fargetone. Fra stuen er det utgang til en herlig og solrik balkong på hele 14 kvm. Her er det god plass til utemøbler, en perfekt forlengelse av stuen. På balkongen er det også en praktisk utebod på ca. 2 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvit profilert innredning med fire overskapsdører med glassfelt. Det er lys og lyslist under overskap, mekanisk ventilator over komfyr, laminert benkeplate og kum med ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er god lagringsplass i både skuffer og skap.

Bad:
Tidløst bad med gulvvarme. Badet er innredet med WC, dusjkabinett og servant med ettgreps blandebatteri i innredning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med plassnummer 49, beliggende foran tilhørende bod i garasjeanlegget. Plassen har lader for elbil. Plassen kan leies ut til øvrige beboere i sameiet, men kan ikke selges separat.

Sameiet har rikelig med gjesteparkerings utenfor blokkene. Disse plassene er forbehold til gjester av sameiet, og skal ikke benyttes av beboere.

Leilighet ligger utenfor dagens beboerparkeringsområder.

Modernisering og påkostninger
2023 - installert elbil-lader.
2024 - installert dusjkabinett.
2024 - installert LED-dimmer i stue.
2024 - malt vegger og lister i samtlige rom.
2025 - installert LED-dimmer i samtlige rom + hengt opp nye lamper i samtlige rom.
2025 - malt tak i stue.
2026 - lagt ny silikon enkelte steder på bad + malt tak på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Anund Aas AS - installert dusjkabinett - 2024 Utført selv - Fjernet og lagt ny silikon mellom tak og vegg samt ved hjørnene på gulvet. I tillegg, malt tak på bad - 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon AS - installert LED-dimmer i stue - 2024 Ørnulf Wiig Installasjon AS - installert LED-dimmer i gang, bad og soverom, samt hengt opp nye lamper i samtlige rom - 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BlueTec AS - installert elbil-lader - 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Utført selv - Malt vegger i stue, gang og soverom, samt dør- og vindus-lister - 2024 Utført selv - Malt tak i stue - 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv:
1) Sprekk i en flis ved veggmontert skap - ikke utbedret.
2) Fugemasse rundt fliser i dusjsone er ganske slitt - ikke utbedret, men har fått satt inn dusjkabinett for å unngå direkte dusjing på fliser.
3.1) Silikon mellom tak og vegg, hovedsakelig rundt dusjsone, bar preg av mørke prikker (mistenkte svertesopp) - utbedret ved å fjerne silikon og å legge ny silikon.
3.2) I tillegg, hjørnene på gulv hadde ganske slitt silikon - utbedret ved å fjerne og legge ny silikon i et hjørne, samt påføre litt mer silikon på eksisterende silikon i de andre hjørnene.
4) Noe misfarging i tak ved dusjsone - utbedret ved å male.
5) Vond lukt forekommer fra tid til annen - ifølge styret er dette et kjent problem som skyldes undertrykk i leilighet og i forbindelse med tørt sluk - utbedres ved å lufte tilstrekkelig og å fylle opp sluk med vann.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Observert sølvkre på bad og kjøkken - utbedret av Anticimex oktober 2025, ikke observert sølvkre siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifra 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifra 2022.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Under russefeiringen har det tidvis vært høy musikk ifra busser parkert på McDonald's Gaustad på kvelds-/nattestid.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Styret har lagt frem forslag om hvordan sameiets heiser skal moderniseres da disse nærmer seg teknisk levetid. Det har også kommet forslag til vedtak om å få forbedret håndtering av papp og papir. Det vil stemmes over disse forslagene ved årsmøte 25.03.2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja.
- Beskriv: Dørhåndtak på verandadør henger seg opp dersom man åpner denne 100% til åpen posisjon, og er vrien å få ned igjen til låst posisjon (eier har forøvrig alltid klart dette). Dette er ikke noe problem om man åpner dørhåndtaket til ca. 90%, og det er heller ikke noe problem å åpne/lukke døren med dørhåndtak i denne stillingen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
- Betong på antatt fast grunn.

Yttervegger:
- Teglstein og fasade plater.

Takkonstruksjon:
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
- Det er heis i blokken.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Overflater:
- Stedvis noe slitte gulv.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Hull i fliser etter tidligere innredning. Hullene er tettet med silikon eller lignende.
- Sprekk i flis ved veggmontert skap.

Bad (Overflater Gulv):
- Stedvis noe dype flisfuger under dusjkabinett.
- Lite hakk i gulvflis.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad (Sanitærutstyr og innredning):
- Lite hakk/skår i servant.
- Noe fuktmerker på innredning.

Vannledninger:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner i stue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. 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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 269 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 317,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: 2 484,00
Parkering: 229,00
Tv og bredbånd 604,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesareal, vaktmaster, renhold, driftskostnader, honorarer, reparasjon og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 303 340,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 213 361,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sogn terrasse Boligsameie, orgnr. 987495162

Om sameiet
Sogn Terrasse Boligsameie består av 173 boligseksjoner fordelt på 6 hus, som er plassert i et grønt område som ligger høyt og fritt.

Sogn Terrasse boligsameie har adresse Klaus Torgårds vei 6 - 16. Alle husene har 4 - 8 boligetasjer samt boder og innendørsgarasje, med vekterpatrullering. Det er heis fra garasjenivå og opp til den enkelte etasje. Leilighetene har gode solforhold og har store terrasser. Uteareale er opparbeidet som grøntarealer med planter og gangveiene er dels hellelagt og dels gruset. Alle kjøreveiene er asfaltert.

Styrets arbeid 2025:
Styret har avholdt elleve ordinære møter og fire møter med særskilt fokus på interne forhold. Møtene har omhandlet løpende drift, vedlikehold, økonomi og organisering.

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

Tjenester:
- Skandinavisk utemiljø(SUMO): Har ansvaret for gartnertjenester og snømåking/strøing.
- Oslo kranbilservice: Borttauing av ulovlig parkerte biler på området.
- PHM forvlagning AS: Forretningsfører.
- Telenor: Avtalen er en kollektiv rabattavtale på digital-tv(dekoder) og bredbånd.
- Flexibility AS/Oneco : Ladestasjoner i garasje.

Drift, vedlikehold og prosjekter:
- Sameiets drift omfatter sommer- og vintervedlikehold, vaktmesteroppgaver, renhold og brannvarsling, mens øvrige leveranser i stor grad følges opp gjennom rapportering fra leverandører. I perioden har styret gjennomført tiltak for vedlikehold og oppgradering av eiendommen, blant annet utskifting av belysning i fellesarealene i to blokker. Med dette er nå all fellesbelysning, inkludert garasje, oppgradert.
- Styret har hatt et aktivt fokus på reforhandling og oppfølging av avtaler. Tjenester som matteutleie, vaktmester, sommerdrift, administrasjon av el-billading og vakthold er gjennomgått og enten reforhandlet eller byttet aktør. I oktober gikk sameiet over til strømavtalen Norgespris. Leverandør for administreringen av el-billading er byttet, senest til en aktør med bedre vilkår. Mye av dette arbeidet har foregått mellom styremøtene gjennom befaringer og innhenting av tilbud, og har resultert i flere nye eller forbedrede avtaler.
- Styret har videre arbeidet med vurdering og planlegging av større tiltak utover ordinær drift. I nær fremtid planlegges rehabilitering av sameiets tolv heiser. Det er også identifisert behov for å vurdere oppgradering eller utskifting av deler av brannvarslingsanlegget. Det skal gjennomføres en tilstandsanalyse av eiendommen i løpet av 2026 i tråd med vedtak på årsmøtet i 2023.
- Styret vil følge med på behov for oppgraderinger av ringetablåer og vurdere ytterligere tiltak på grøntområdene for å sikre trivsel og vedlikehold av utearealene. Større prosjekter vil bli vurdert opp mot sameiets økonomi, slik at tiltak kan gjennomføres på en forsvarlig måte og i tråd med prioriteringer fastsatt av årsmøtet eller styret.

Styrtet informerer i mail (08.04.2026):
- Sameiet skal på sikt i gang med rehabilitering av sameiets 12 heiser. Det er antatt at dette kan starte opp i første halvår 2027 og bli ferdigstilt løpet av 3-5 år. Sameiet vil ta opp lån for å finansiere dette, noe som vil påbrike felleskostander/fellesgjeld.

Parkeringsplass eller gjesteparkering i området?:
Alle leiligheter medfølger det en p-plass. Sameiet har rikelig med gjesteparkerings utenfor blokkene. Disse plassene er forbehold til gjester av sameiet, og skal ikke benyttes av beboere.
Sameiet / styret startet 1.juli med utleie av totalt 6 p-plasser som styret disponerer i felles garasjeanlegg. Inntekter går til felleskassa, noe som bidrar til ytterligere styrkning av økonomien. Utleie gjelder ubrukte HC plasser og ordinære plasser, hvor alle er for øyeblikket leid ut.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om godkjennelse. På generelt grunnlag skal sameiet orienteres ved ethvert eierskifte/utleieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 094,-pr. 31.12.2025

Sameiet har ikke lån.

Sameiet har ingen langsiktige lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 562,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 212 416,-. Avviket skyldes hovedsakelig utbedring av belysning i to blokker, samt nødvendig utbedring av TG-feil. Dette var ikke det budsjettert, men anses som nødvendige tiltak for forsvarlig drift og vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 2 076 680,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og sameiets trivselsregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vår og høst dugnad bør påregnes. Selger informerer om at styret med jevne mellomrom sender ut en forespørsel til seksjonseierne om å gjennomføre malerarbeid på fasadens treverk på balkong. Vår selger fikk beskjed om dette i 2023, ikke hørt noe mer etter.

Dyrehold
Tillatt, men på generelt grunnlag skal styret orienteres. Hund være i bånd på sameiets område.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78849407

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 798 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sogn, mellom Gaustad, Nordberg og Ullevål Stadion, i sameiet Sogn Terrasse fra 2005. Her bor du med kort vei til offentlig transport, butikker og servicetilbud på Ullevål Stadion.

Dagligvarehandel kan gjøres enkelt på Rema 1000 ved Sogn studentby, eller på Coop Mega og Kiwi ved Ullevål. I tillegg ligger kjøpesenteret Amfi Ullevål kun fem minutters gange unna. Her finner du blant annet apotek, post i butikk, Baker Hansen, Jernia, Vinmonopol, Fredrik & Louisa, SATS treningssenter, Thon Hotel, sportsbutikker samt flere restauranter og spisesteder. Vinderen sentrum, ca. 1,6 km unna, byr også på hyggelige kaféer, restauranter med blant annet sushi og pizza, samt et variert utvalg av butikker.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss, trikk og T-bane. Nærmeste bussholdeplass ligger i Sognsveien ved Blindern videregående skole, med avganger mot Majorstuen, sentrum, Lørenskog og Ellingsrudåsen. Trikken stopper ved Gaustadalléen, mens Ullevål Stadion T-banestasjon ligger omtrent 700 meter unna og gir enkel tilgang både til sentrum og Vestli-linjen. Flybussen har også holdeplass i nærheten, ved Ring 3 ved Ullevål Stadion.

For rekreasjon og friluftsliv ligger Solvang kolonihager og Gaustadskogen like ved, perfekte for søndagsturer og trilleturer. Kun seks minutters kjøretur unna finner du Sognsvann et populært turområde med merkede stier og skiløyper innover i Marka. På vinterstid er lysløypen fra Sognsvann til Ullevålseter et mye brukt turmål.

Boligen sogner til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, blant annet Sogn barnehage og Gaustadsnippen barnehage, begge innen kort gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.09.2005. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Klaus Torgaards vei 6-16 A-B - Boligblokker - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2014

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kontor/bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:

Klaus Torgårds vei 6 A-B - 8 A-B - 10 A-B - 12 A-B - 14 A-

B - 16 A-B - Sogn Terrasse - Ferdigattest på henlagt sak - Oppføring av boligblokker
Saksnummer: 202508295

Detaljregulering , Sognsveien 82 m.fl. (barnehage):
Saksnummer: 2025/06810
Hensikten med planarbeidet er å etablere en barnehage. Saken har en lang historikk og vært på offentlig ettersyn og begrenset høring i 2013 og 2014. Oslobygg jobber med å oppdatere planforslaget som etter planen skal legges ut til nytt offentlig ettersyn i løpet av 2026. Det er planlagt en ny offentlig høring i september/november. Om det går som planlagt skal saken sendes inn til klargjøring og innsending til politisk behandling april 2027.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/49/39/49:
22.02.2002 - Dokumentnr: 11992 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:49 Bnr:40
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:49 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2003 - Dokumentnr: 25048 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:49 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67072 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 329818 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.02.2002 - Dokumentnr: 11991 - Grensejustering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:49 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67072 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/13902
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Kunderabatt anbefaling) kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 232,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Klaus Torgårds vei 14A

Nabolaget Askerudbakken - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	18 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 3.3 km

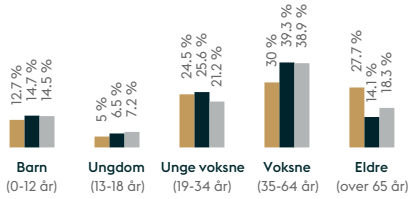
Offentlig transport

Blindern vgs. Linje 19N, 25	2 min 0.2 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	11 min 1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	5 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.2 km

Barnehager

Almelia SiO (0-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Gaustadsnippen barnehage (0-5 ... 58 barn	5 min 0.4 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 å... 25 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerudbakken	859	422
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Domus athletica	9 min
Ullevål stadion	9 min
Nimi trening Ullevaal	11 min
SATS Ullevaal Stadion	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Klaus Torgårds vei 14 A, 0372 OSLO

OSLO kommune

gnr. 49, bnr. 39, snr. 49

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



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 06.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26149 **Eiendomsverdi ref nr:** CW1297

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Didrik Gundersen

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 49 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

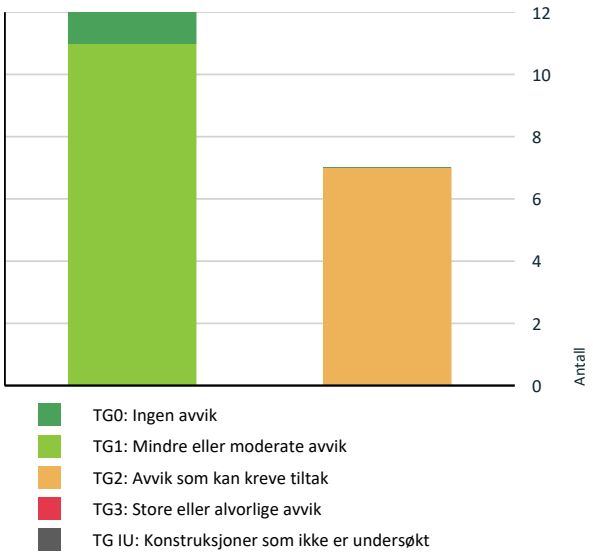
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2023 – Installert el-billader – BlueTec AS 2024 – Maling av vegger og lister rundt vinduer i samtlige rom – egen regi 2024 – Installert dusjkabinett – Rørlegger Anund Aas AS 2024 – Installert LED-dimmer i stue – Ørnulf Wiig Installasjon AS 2025 – Installert LED-dimmer i gang, soverom og bad + montering av lamper – Ørnulf Wiig Installasjon AS 2025 – Maling av tak i stue – egen regi 2026 – Fjernet og lagt ny silikon mellom tak og vegg, samt enkelte andre steder på bad – egen regi 2026 – Maling av tak på bad – egen regi

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

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

Grunn og fundamenter, generelt:
Betong på antatt fast grunn.

Yttervegger:
Teglstein og fasade plater.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2004. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 14 m² inkludert blomsterkassen.
Utebod på balkongen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,41 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitte gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører med 3 speils felt.
Glatte, laminerte innerdører.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og på soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeår.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

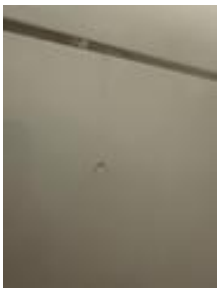
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull i fliser etter tidligere innredning. Hullene er tettet med silikon eller lignende.
Sprekk i flis ved veggmontert skap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig at hull er tette slik at vann ikke kan komme inn i konstruksjonen.
Man kan vurdere å bytte flisen, men dette har kosmetisk betydning.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe dype flisfuger under dusjkabinett.
Lite hakk i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

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

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger. Refuge mellom fliser.







Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• 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.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjkabinett, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lite hakk/skår i servant.
Noe fuktmerker på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og høre ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport





5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og stue. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit profilert kjøkkeninnredning, fire dører med glassfelt, lys/lyslist under overskap, mekanisk vifte over komfyr, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken med kobberrør til blandebatteri.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Dette kan være ivaretatt ander steder fra byggeår, slik som i FDV dokumentasjonen fra utbygger.
Konsekvens: Konsekvensene av ikke merking av rør-i-rør-skap kan være alvorlige, da det kan føre til at det oppdages og utbedres feil i systemet sent, noe som kan føre til større vannskader og høyere kostnader. Det gjør også vedlikehold og reparasjoner mye vanskeligere og farligere, da det kan være vanskelig å identifisere hvilket rør som går til hvilket tappested.







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Dokumentasjon i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.
Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet. Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. 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.

Tilstandsrapport









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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Felles brannvarsling i blokken.
Brannslange i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

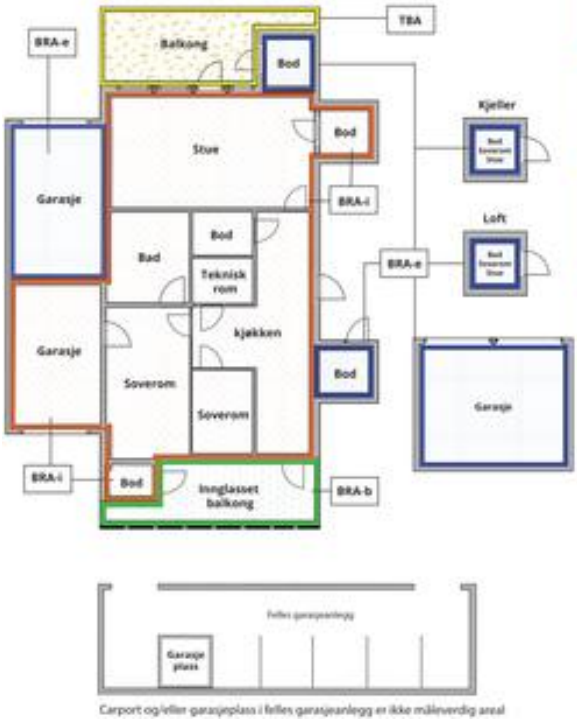
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	52	2		54	14
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**7**			**14**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod balkongen	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom 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. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,3, m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Jens Helleberg Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	49	39		49	17800 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Klaus Torgårds vei 14 A

Hjemmelshaver
Jakobsen Jens Helleberg

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er et svært attraktivt og etablert område på Sogn mellom Gaustad/Nordberg og Ullevål Stadion. Meget kort adkomst til ring 3. Flotte turmuligheter rett utenfor leiligheten med gangvei som fører til Gaustadskogen og Sognsvann. Hagekolonien ligger rett ved siden av sameiet, og det er kort vei til Damefallet og Havnabakken (store grøntbelter som strekker seg fra Ringveien til Sognsvann og Korsvoll) med akebakker og skøytebane om vinteren. Du kan gå eller sykle til Nordmarka -Sognsvann med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter. Nærmeste handlesenter er Ullevål Stadion (noen minutters gange) med utvalg som dekker alle daglige behov.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 5. etg. bestående av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens Helleberg Jakobsen	9578-5997-4-3043748	2026-03-23 16:35:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0146/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klaus Torgårds vei 14A, 0372 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jens Helleberg Jakobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78849407
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Anund Aas AS - installert dusjkabinett - 2024 Utført selv - Fjernet og lagt ny silikon mellom tak og vegg samt ved hjørnene på gulvet. I tillegg, malt tak på bad - 2026

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ørnulf Wiig Installasjon AS - installert LED-dimmer i stue - 2024 Ørnulf Wiig Installasjon AS - installert LED-dimmer i gang, bad og soverom, samt hengt opp nye lamper i samtlige rom - 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BlueTec AS - installert elbil-lader - 2023

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført selv - Malt vegger i stue, gang og soverom, samt dør- og vindus-lister - 2024 Utført selv - Malt tak i stue - 2025

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: 1) Sprekk i en flis ved veggmontert skap - ikke utbedret 2) Fugemasse rundt fliser i dusjsone er ganske slitt - ikke utbedret, men har fått satt inn dusjkabinett for å unngå direkte dusjing på fliser 3.1) Silikon mellom tak og vegg, hovedsakelig rundt dusjsone, bar preg av mørke prikker (mistenkte svertesopp) - utbedret ved å fjerne silikon og å legge ny silikon. 3.2) I tillegg, hjørnene på gulv hadde ganske slitt silikon - utbedret ved å fjerne og legge ny silikon i et hjørne, samt påføre litt mer silikon på eksisterende silikon i de andre hjørnene. 4) Noe misfarging i tak ved dusjsone - utbedret ved å male 5) Vond lukt forekommer fra tid til annen - ifølge styret er dette et kjent problem som skyldes undertrykk i leilighet og i forbindelse med tørt sluk - utbedres ved å lufte tilstrekkelig og å fylle opp sluk med vann

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert sølvkre på bad og kjøkken - utbedret av Anticimex oktober 2025, ikke observert sølvkre siden

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifra 2022

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifra 2022

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Under russefeiringen har det tidvis vært høy musikk ifra busser parkert på McDonald's Gaustad på kvelds-/nattestid.

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret har lagt frem forslag om hvordan sameiets heiser skal moderniseres da disse nærmer seg teknisk levetid. Det har også kommet forslag til vedtak om å få forbedret håndtering av papp og papir. Det vil stemmes over disse forslagene ved årsmøte 25.03.2026.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Dørhåndtak på verandadør henger seg opp dersom man åpner denne 100% til åpen posisjon, og er vrien å få ned igjen til låst posisjon (eier har forøvrig alltid klart dette). Dette er ikke noe problem om man åpner dørhåndtaket til ca. 90%, og det er heller ikke noe problem å åpne/lukke døren med dørhåndtak i denne stillingen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0146/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jens Helleberg Jakobsen	**2026-03-23**

Identifikasjon

Jens Helleberg Jakobsen

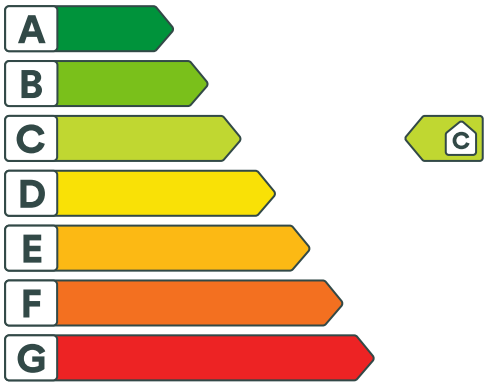
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Klaus Torgårds vei 14A, 0372 OSLO	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278750**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81752192**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
156,38 kWh/m²	**8 132 kWh**



Klaus Torgårds vei 14A, 0372 OSLO

Detaljering

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

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

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

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

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

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

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

hverdager – kl. 08:00 - 20:00

lørdager – kl. 09:00 - 16:00

søndager og helligdager – stille

Avfall ved oppussing:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. PARKERING

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

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

14. AVFALLSHÅNDTERING

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

Styret Sogn Terrasse Boligsameie

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Att.: Didrik Gundersen

Deres ref.: 5-0146/26
Vår ref.: 080-1-049 Cecilie Pettersen Stabekk, 19.03.2026

Seksjon 049 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.:	049
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	78849407
Eier:	Jakobsen, Jens Helleberg
Adresse:	Klaus Torgårds Vei 14 A, 0372 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	1 094
Andel formue pr 31.12.2025	4 562

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	2 484,00
PARKERING	229,00
TV OG BREDBÅND	604,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 317,00

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

Langsiktig gjeld: Sameiet har ikke lån pt.

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

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling - årsmøte

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



phm
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING 2025/2026

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL DET SITTENDE STYRET

5. SAKER FRA STYRET

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

6. SAKER FRA BEBOERE

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

7. VALG

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

Oslo, 17.03.2026

Styret i Sogn Terrasse

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede
Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden
Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes

2. Årsberetning 2025/2026

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Årsregnskapet for 2025

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

4. Godtgjørelse til det sittende styret

Bakgrunn

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

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Bredbånds/TV avtale

Beskrivelse

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

Oversikt over avtalene:

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslag 1
Redusere avtalen fra Frihet M til Frihet S eller tilsvarende
Forslag 2
Beholde nåværende avtale, Frihet M eller tilsvarende
Forslag 3
Fjerne kollektiv avtale

Forslaget krever alminnelig flertall

5.2 Varmepumper i sameiet

1. **Bakgrunn**

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

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

Formålet med saken er å:

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

2. Alternative løsninger

Alternativ A: Ordinær luft–luft varmepumpe med utedel

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

Kjennetegn:

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

Alternativ B: Monoblock-varmepumpe

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

Kjennetegn:

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

2.2 Støyforskjeller mellom løsningene

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

3. Positive sider

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

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

4. Negative sider

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

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

Monoblock kan gi høyere støynivå inne og noe lavere effekt.

5. Retningslinjer og krav ved eventuell tillatelse

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

6. Styrets anbefaling

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

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

(Seksjonseiers forslag er vedlagt i innkalling)

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

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

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

(Seksjonseiers forslag er vedlagt i innkalling)

Forslaget krever 2/3 flertall

'5.3 Referat fra styremøter

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Godkjennes

Forslaget krever alminnelig flertall

5.4 Modernisering av heiser

Bakgrunn:

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

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

Gjennomføringsmodeller

Styret har vurdert tre alternative modeller for gjennomføring.

Alternativ A – Direkte avtale med OTIS

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

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

Alternativ B – Uavhengig rådgiver

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

Kostnad rådgiver:

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

Evt. tillegg etter timesats.

Alternativ C – Utvidet markedsprosess (styrets anbefaling)

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

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

Sammenligning

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

Ta beslutninger om økonomi og fremdrift

Informere beboere

Håndtere praktiske konsekvenser i byggeperioden

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

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

Informasjon til beboere og oppfølging

Styret vil sikre tydelig og forutsigbar informasjon gjennom hele prosessen.

Det vil bli gitt:

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

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

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

Styrets vurdering:

Styret anbefaler alternativ C.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

Forslaget krever alminnelig flertall

6. Saker fra beboere

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

Styret anbefaler årsmøte å stemme *imot forslaget*

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at:

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

Forslaget krever alminnelig flertall

6.2 Tiltak for forbedret håndtering av papp – og papiravfall

Forslagsstiller Sindre Johannes Buraas, seksjon 85

Bakgrunn:

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

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever alminnelig flertall

6.3 Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse

Forslagsstiller Sindre Johannes Buraas, seksjon 85

Bakgrunn:

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

Styrets innstilling:

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

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

Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**.

Forslag til vedtak:

Alternativ A – Forslaget vedtas

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

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

Tiltaket skal ikke medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Alternativ B – Forslaget vedtas ikke

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Sak 7: Valg

7.1

Valgkomitéen innstiller følgende to beboere til styret fra mars 2026:

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

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

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

Forslag til vedtak: Aage Tranholt – velges for 2 år

Forslag til vedtak: Raul Alin – Velges for 2 år

7.2

Om vararepresentant til styret

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

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

- *Usman Nisar, nr. 10B*

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

Forslag til vedtak: Usman Nisar – Velges for 1 år

Hilsen valgkomitéen ved Kjetil Engja og Lisbeth Strand

7.3

Valg av ny valgkomité for perioden 2026/2027

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

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

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

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

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

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

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Årsberetning 2025/2026

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

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

Styrets sammensetning, arbeid og organisatoriske endringer

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

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

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

Ekstraordinært årsmøte

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

Sameiets virksomhet

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

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

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

Drift, vedlikehold og prosjekter

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Forsikring, HMS og internkontroll

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

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

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

Konklusjon

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

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

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

BankID Signing
Larsen, Per Eivind
2026-03-13

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

BankID Signing
Sagen, Thomas
2026-03-14

BankID Signing
Jensen, Helle Johnsgård
2026-03-15

BankID Signing
Jørgenstuen, Susanne
2026-03-15

Sogn Terrasse Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sogn Terrasse Boligsameie Org.nr. 987495162

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sogn Terrasse Boligsameie

Resultatregnskap år 2025

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

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2025

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

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2025

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

OSLO,
Sogn Terrasse Boligsameie

Thomas Foss Sagen
Styrets leder

Per Eivind Larsen
Styremedlem

Helle Johnsgård Jensen
Styremedlem

Susanne Jørgenstuen
Styremedlem

Per-Anders Nygren
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Boligsameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Note 3 Strøm og varme

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

Note 4 Andre driftskostnader

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

Note 5 Vaktmester og renhold

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

Note 6 Vedlikehold

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

Note 7 Honorarer

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

Note 8 Andre kostnader

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

Note 9 Note fordringer

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

Note 10 Opptjent egenkapital

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

Note 11 Kortsiktig gjeld

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sogn Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sogn Terrasse Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Montering av varmepumpe på balkong/terrasse

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

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

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

Tiltaket gir kostnadsbesparelser, bedre inneluft og anses ikke å være til sjenanse for øvrige
beboere eller redusere bokvaliteten.

Sindre Johannes Buraas

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



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 Styreleder	Per-Eivind Larsen Styrets nestleder	Marit Bekkevold Styremedlem
Anne Riise Styremedlem	Ewa Freund Styremedlem	

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	6 222 951
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		890 604	888 459	936 000	1 050 000
Andre inntekter	1	1 025 553	941 430	815 000	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	311 722	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	250 000
TV og bredbånd		1 013 077	962 571	970 000	1 050 000
Andre driftskostnader	4	1 104 624	554 707	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
Andre kostnader	8	70 954	24 690	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		**86 089**	**77 546**	**70 000**	**65 000**
Resultat		**34 583**	**-42 127**	**-109 000**	**351 087**

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
Sum egenkapital	**10**	**1 053 742**	**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		**1 388 491**	**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	0
Parkering	461 664	457 771	480 000	480 000
Drift vedlikehold gass	19 200	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	**1 025 553**	**941 430**	**815 000**	**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
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	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**	**554 707**	**690 000**	**566 300**

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	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 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**	**1 421 000**

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
Bank	15 514	7 450	0	20 000
Annen kostnad,	1 086	11 171	0	0
Sum andre kostnader	**70 954**	**24 690**	**0**	**25 000**

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	1 095 689
Årets resultat	34 583	-42 127
Egenkapital 31.12	**1 088 326**	**1 053 562**

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**

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

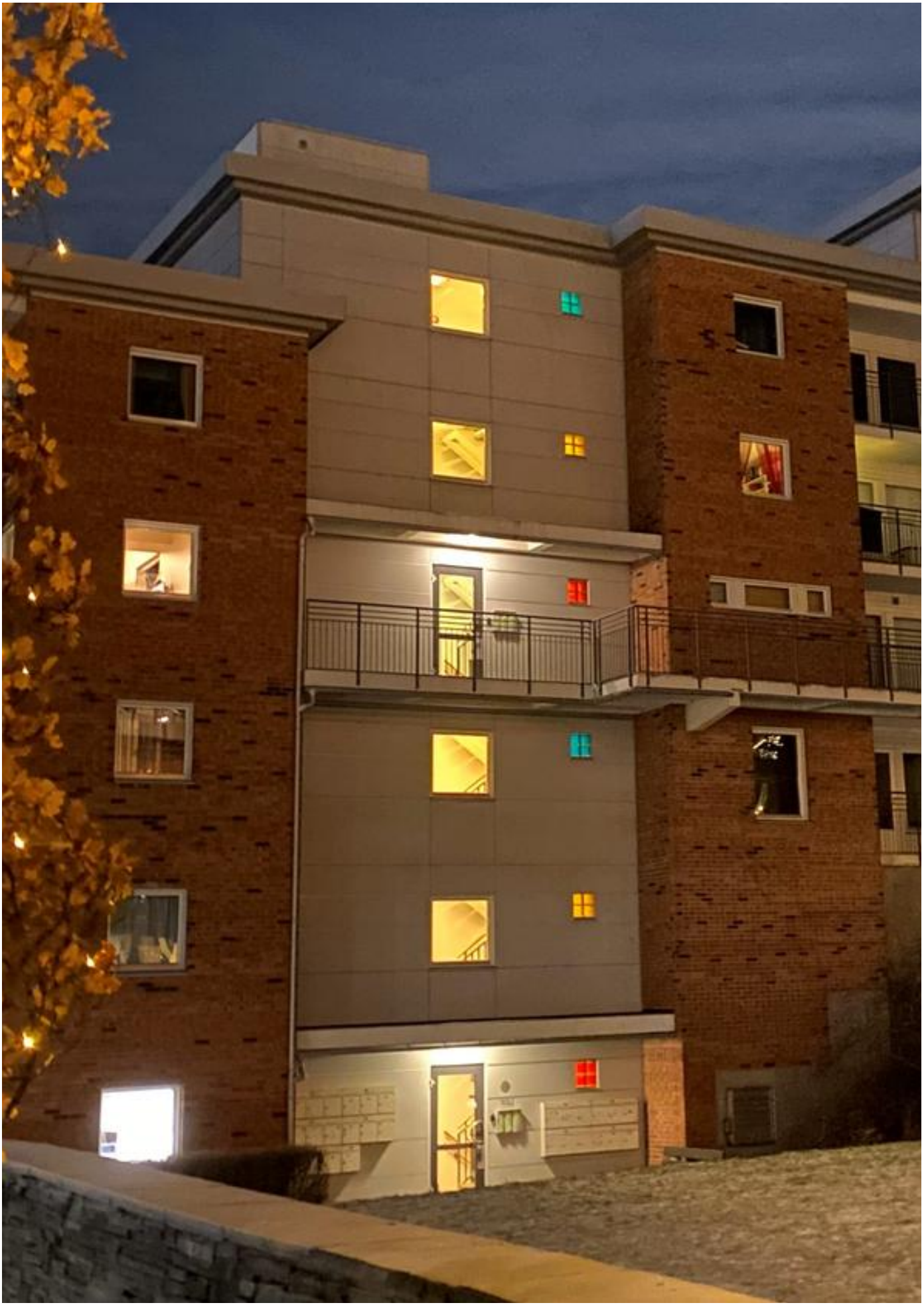
Kandidat: Per Eivind Larsen

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: _____

Protokoll

Årsmøte 2025

Sogn Terrasse

Tidsrom	27. mars 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	
Møteform	Fysisk
Møteleder	Sjur Mollestad
Referent	Sjur Mollestad
Protokollvitner	Helle Biseth Markussen Hege Markussen



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Alle oppmøtte erklærte møtet for lovlig innkalt

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble godkjent med 100% flertall

1.3. Møteleder

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styret foreslo Sjur Mollestad som møteleder på vegne av forretningsfører.
Dette ble vedtatt med 100% av stemmene.

1.4. Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Mollestad foreslo seg selv som referent.
Dette ble vedtatt med 100% av stemmene.

1.5. Protokollvitner

Helle Biseth Markussen, Hege Markussen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Protokollvitnene ble valg med 100% av stemmene.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Totalt antall stemmer var 64. Av disse var 44 av de oppmøtte og 20 ved fullmakt.

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent

Vedlegg
Årsberetning - signert.pdf
Sogn Terrasse - Innkalling.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsberetningen ble godkjent ved 100% flertall.

3. Regnskap

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

Vedlegg
Årsoppgjørspakke signert - Sogn Terrasse (1).pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2024_Sogn_Terrasse_Boligsameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet ble nedstemt av de oppmøtte grunnet ny kontoplan og derav uoverenstemmelser med budsjettet. Forretningsfører ble bedt om å revidere budsjettet slik at årsmøtet kunne stemme over regnskapet.

4. Honorar til styret

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrehonoraret ble godkjent av de oppmøtte.

5. Innkommende saker

5.1. Forum

Beskrivelse
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:
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).

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtaket ble godkjent med 100% av stemmene.

5.2. Referat fra styremøtene

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtaket ble godkjent med 100% av stemmene. Dette ved hensyn av personvern i enkelte saker.

5.3. Kontinuerlig påskrudd led-lys i oppgangene

Beskrivelse
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 LEDlys,
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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For vedtaksforslag nummer 1

Forslag 2
For vedtaksforslag nummer 2

Forslag 3
For vedtaksforslag nummer 3

Forslag 4
Mot

Forslag 5
Blankt

Vedtak
Alternativ 2 ble vedtatt både i garasjen og oppgangene.
Her stemte en mot ved fullmakt og resterende stemte for.

6. Saker fra styret

6.1. Endring i trivselsreglene

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Vedtaket ble godkjent.
Her stemte ni mot og en blankt. Resterende 54 stemte for.

7. Valg

Styreleder

Thomas Sagen (For 2 år)

Vedtak
Valgt ved akklamasjon

Styremedlem (4 til valg)

Helle Johnsgård Jensen (For 2 år)
Per Anders Nygren (For 2 år)
Susanne Jørgenstuen (For 2 år)
Per Eivind Larsen (Ikke på valg)

Vedtak
Valgt ved akklamasjon

Varamedlem (2 til valg)

Trym Engja (For 2 år)
Anne Larsen Røberg (For 2 år)

Vedtak
Valgt ved akklamasjon

Signaturer

Hege Markussen /sign	05.05.2025 10:29
Sjur Mollestad /sign	30.04.2025 16:09
Helle Biseth Markussen /sign	30.04.2025 16:17

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

Følgebrev til leveranse

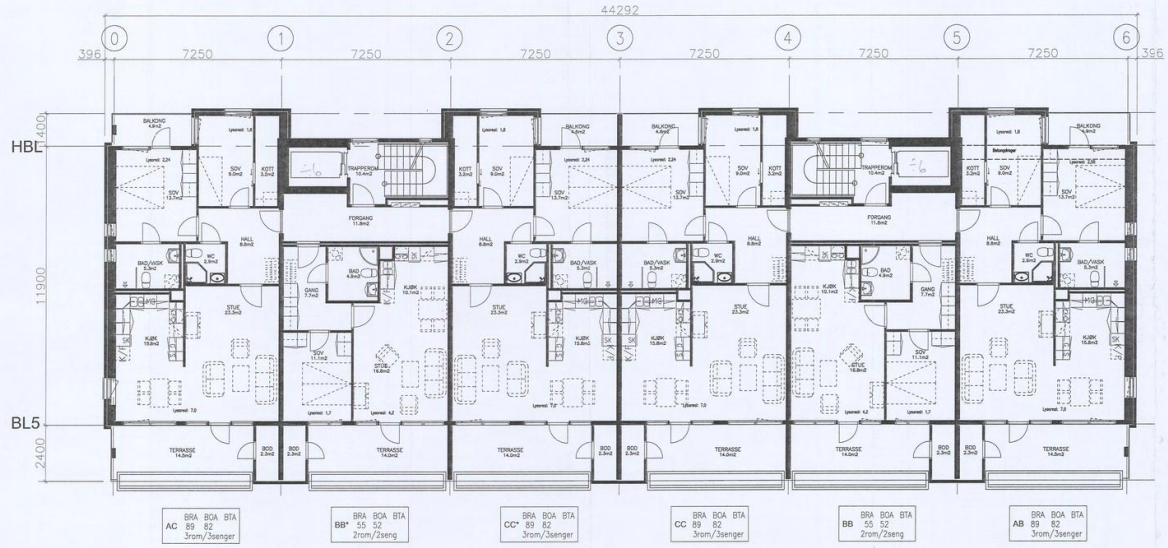
Ordrenummer:	203468
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	22.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	KLAUS TORGÅRDS VEI 14A
Postadresse:	0372 OSLO
Matrikkel:	0301-49/39

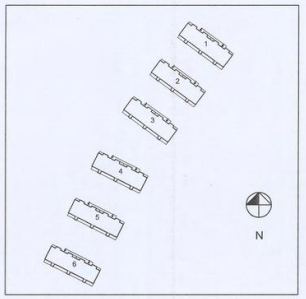
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203468

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

E-6



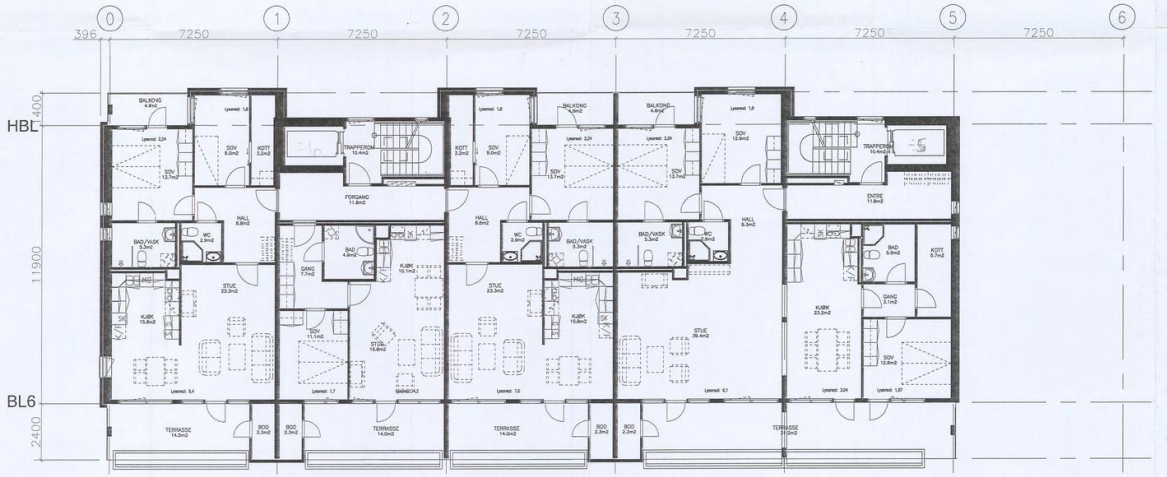


AC	BB*	CC*	CC	BB	AB
BRA 89	55	89	89	55	89
BOA 82	52	82	82	52	82
BTA 3rom/3senger	2rom/2seng	3rom/3senger	3rom/3senger	2rom/2seng	3rom/3senger

5. etasje Hus 1-2-3-4-5 og 6

SUM BRA 466 m2

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



AC	BB*	CC*	DD
BRA 89	55	89	156
BOA 82	52	82	147
BTA 3rom/3senger	2rom/2seng	3rom/3senger	4rom/5senger

6. etasje Hus 1

SUM BRA 389 m2

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

9

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

as Selvaagbygg

PROSJEKT
SOGN TERRASSE

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	49	39

TEGNING OMFATTER
Planer

5-6etg.

HUS	HUSTYPE
1-2-3-4-5 og6	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	04.10.02	GSL	KJF

Tegn.nr:	PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.	REV.
	2048	A 006	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 02 SEP 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Per Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postb. 100 Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 05 OKT. 2004

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Bi 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 Fløystad Våg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 02 MARS 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 22 APR. 2005

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

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: 23 AUG. 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

Dato: 30 SEPT. 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Katja Beer
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

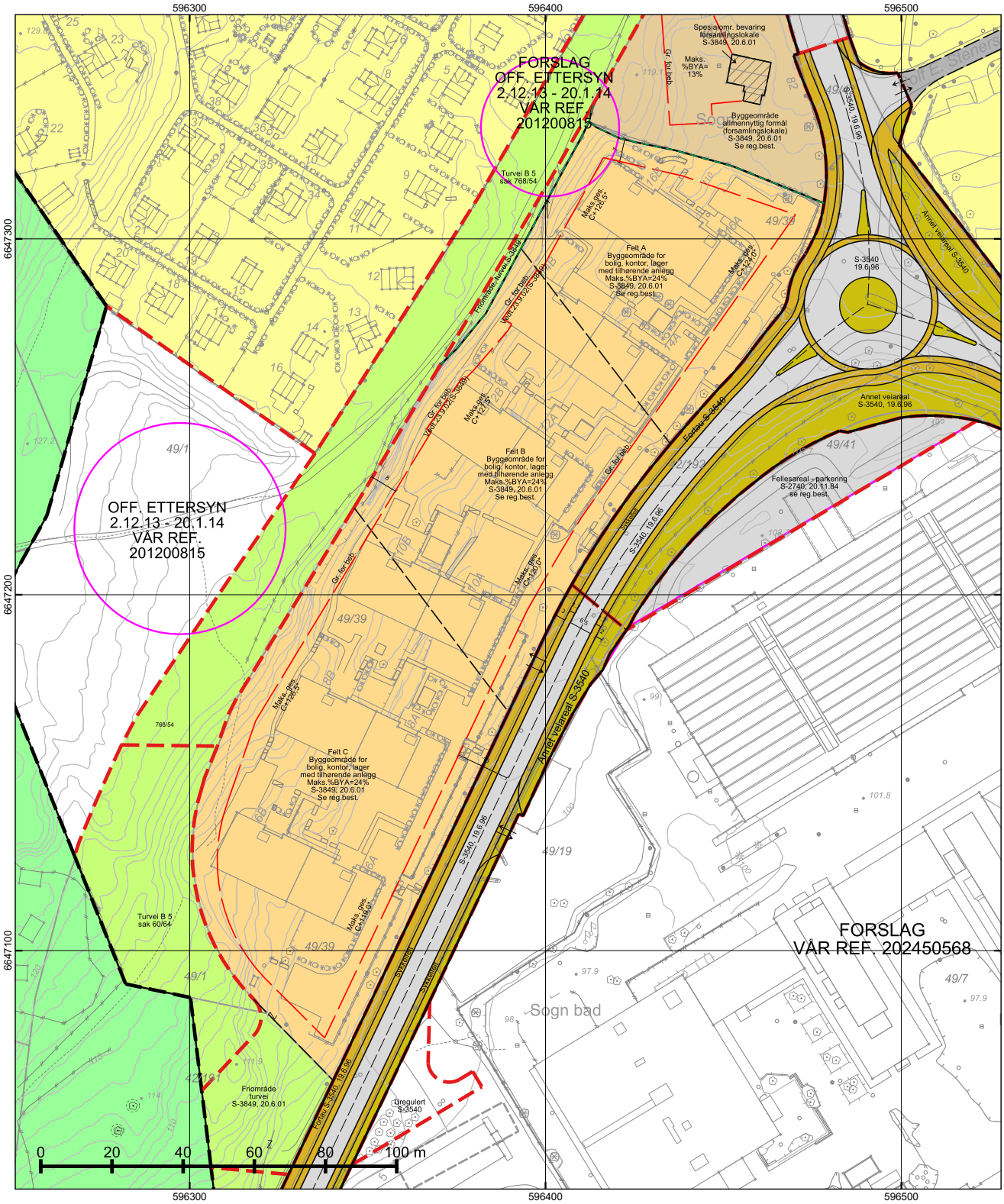
Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

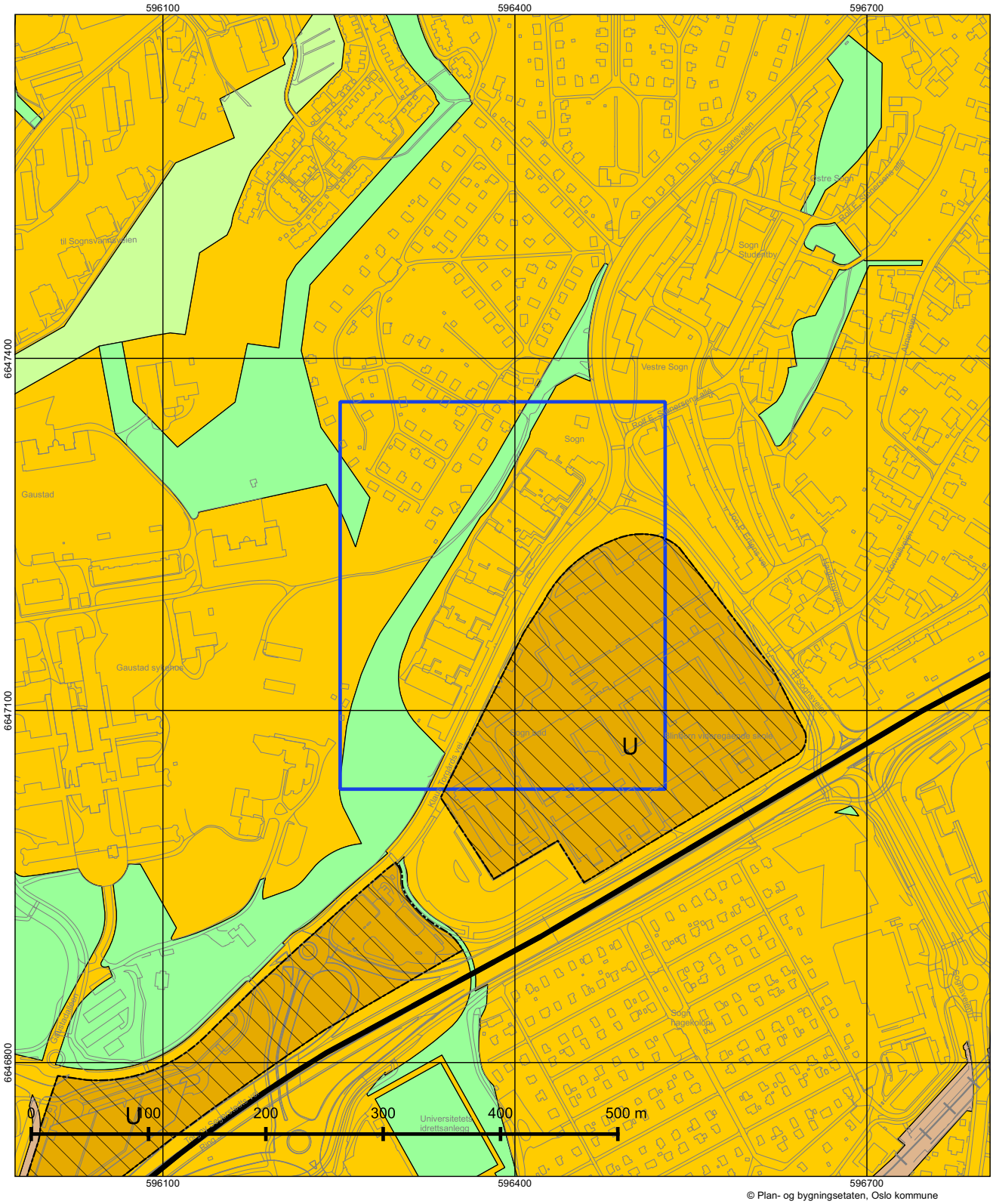
PlottID/Best.nr: 154549/ 86528634
Adresse: Klaus Torgårds vei 14
Gnr/Bnr: 49/39
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154549/86528634
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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-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

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

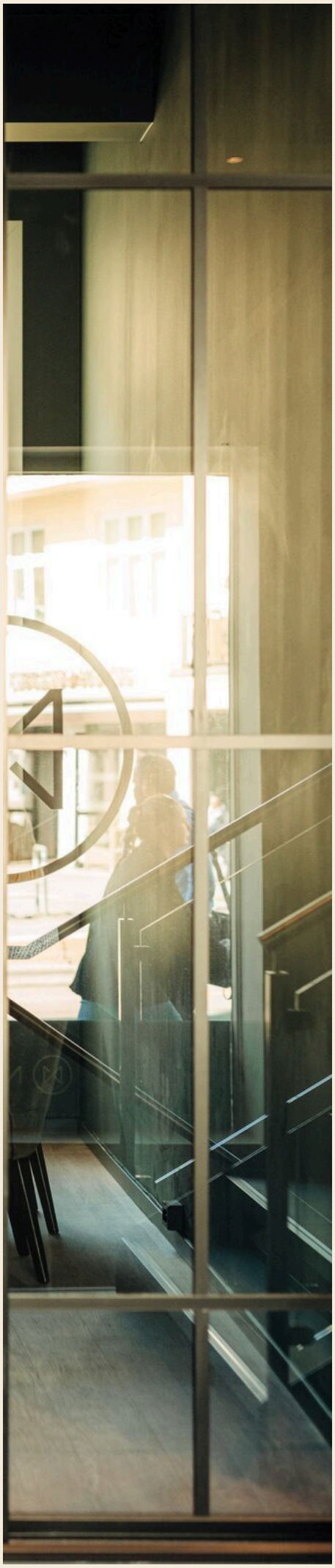
Merk: Den 20.august 2003 ble de nye stasjonene åpnet på Storo og i Nydalen. Dermed er første etappe av T-baneringen ferdigstilt.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0146/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klaus Torgårds vei 14A 0372 OSLO
Matrikkel: Gnr 49, bnr 39, snr 49 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: