

Klaus Torgårds vei 14A



Velkommen til

Klaus Torgårds vei 14A



Salgsoppgaven produsert 23. september 2025

SOGN TERRASSE

Lys og velholdt 3-roms topp- og endeleilighet - Stor, solrik balkong på 15 kvm. - Garasje - Heis - Frodige fellesarealer

Prisantydning	7 990 000,-
Omkostninger	201 100,-
Totalpris	8 191 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 655,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no
Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velholdt og romslig 3-roms topp- og endeleilighet med to balkonger, garasjeplass og attraktiv beliggenhet på Sogn/Gaustad.

- Boligen har en velfungerende planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, to soverom og to bad.

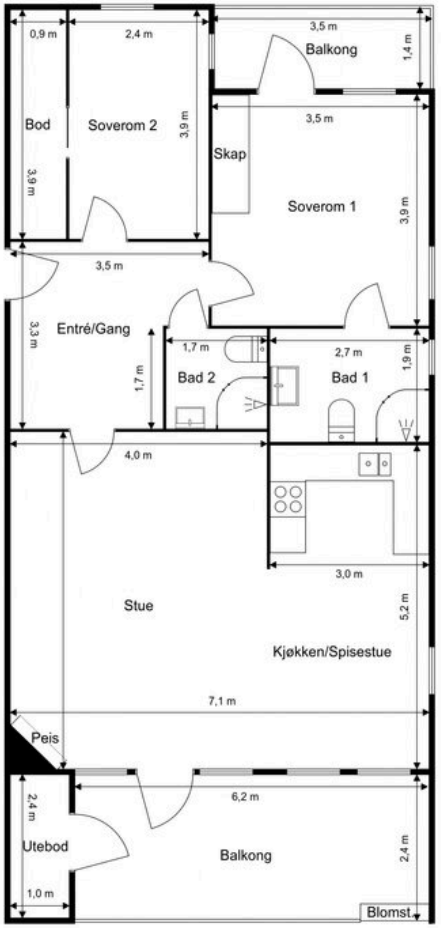
- Solrik, sydvestvendt balkong på 15 kvm. med åpent og usjenert utsyn
- Nordøstvendt balkong på 5 kvm.
- Garasjeplass
- Velholdt med god standard fra byggeår
- Store vindusflater
- Gasspeis
- Hovedsoverom med eget bad og balkong
- Innvendig bod og utebod
- Heis
- Fellesarealer med beplantning og sykkelparkering
- De sjarmerende kolonihagene Sogn og Solvang som nærmeste nabo
- Nærhet til Rikshospitalet, Ullevål sykehus og Blindern Universitet
- Kort vei til Sognsvann, marka, butikker, offentlig kommunikasjon og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	20 kvm

Klaus Torgårds vei 14A, 0372 Oslo

5. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























Informasjon

Klaus Torgårds vei 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0327/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Klaus Torgårds vei 14A, 0372 OSLO
Gnr 49, bnr 39, snr 50 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Inger Margrethe Reymerts dødsbo v/bobestyrer Anne-Sofie Rolfsjord

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 191 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 203 800,- (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.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 87 kvm.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 20 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 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 ligger i 5. etasje og inneholder entre/gang, to soverom, to bad, stue, spisestue og kjøkken. Det er en utebod på ca. 2 kvm på den største balkongen.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy, i tillegg kan det fint innredes med skap eller kommode. Gangen har en sentral plassering i boligen som sikrer god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Flott, tidløst kjøkken fra 2005. Pen innredning med hvite, profilerte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 og 1/2 kum samt ettgreps armatur fra Gustavsberg. Innredning med bereder og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert automatisk vannstopper tilknyttet varmtvannsbereder. Frittstående komfyr og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en skjermet og god plassering i rommet, og i tilknytning til kjøkkenet er det god plass til stort spisebord.

Leiligheten har en lys, innbydende og romslig stue med store vindusflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord. Stuen har en planløsning som oppleves naturlig og enkel å innrede i ulike soner. Leiligheten ligger i et bygg som ble oppført i 2005, og oppleves velholdt. Overflatene består av tre-stavs eikeparkett og veggene er malt i lyse farger. Gasspeis bidrar til god varme og hyggelig stemning.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 15 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. På balkongen er det montert elektrisk markise, belysning og stikkontakt. Det er fritt og åpent utsyn fra balkongen, uten sjenerende innsyn eller gjenboere. Det er utebod på ca. 2 kvm.

Hovedsoverom med bad og utgang til balkong:
På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side og garderobeskap. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Fra soverommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på 5 kvm.

Det er direkte adkomst til det ene badet fra soverommet. Tidløst, praktisk bad fra 2005 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører på skinner, gulvstående toalett og baderomsinnredning med skap, overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg og speil med spotter på vegg. Mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 2:
Soverom 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det god plass til seng, skrivepult og skap. Det er godt med lagringsplass i innvendig bod med adkomst fra soverommet.

Bad:
Funksjonelt bad med adkomst fra gangen. Badet er fra byggeår, og har flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Innredningen består av gulvstående toalett, dusjhjørne, glassdører på skinner og servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: 3-stavs eikeparkett og flislagt på badene.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badene.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,41 meter.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass til hver leilighet. Det er tilrettelagt for el-bil ladding, hvor eier står for kostnadene ved montering av lader til felles infrastruktur.

For øyeblikket blir all belysning i fellesareal / trappeoppgang for blokk 14 skiftet ut. Arbeidet er forventet ferdig løpet av noen uker og startet opp mandag denne uken.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Leiligheten ligger i byggets 5. etasje + kjeller.
- Heisadkomst.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre.
- Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Sydvestvendt balkong på ca. 15 kvm. med adkomst fra stue.
- Nordøstvendt balkong på ca. 5 kvm. med adkomst fra soverom 1.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Innerdører har hvit omramning.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.
- Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap. Berederen er på 120 liter, og fra 2005.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong stue:
Sprekt glassvegg.

- Vinduer og dører:
Innerdør til bad 1 og soverom 2 tar i karm og har behov for justering.

Vindu i spisestue tar i karm og har behov for justering.

- Varmesentral: gasspeis:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

- Varmtvannsbereder:
Berederen er 20 år/eller mer har usikker restlevetid.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

- Bad 2:
Oppsummering av overflater
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

- Bad 1:
Oppsummering av overflater
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Avflassing av maling på dørblad/listverk.
Utett silikonfuge i overgang gulv /vegg/tak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

- Overflater vegg/gulv:
Bruksmerker på overflater som tilsier behov for tiltak.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Gasspeis
- Gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 655,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv/bredbånd, a.kto gass, felles byggforsikring, forretningsførerhonoar, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
A.kto gass: 269,-
Felleskostnader: 3 653,-
Parkering: 229,-
Drift vedlikehold gass: 20,-
Tv og bredbånd: 484,-

Forretningsfører har indikert at kommunale utgifter har gått opp, som kan føre til behov å øke felleskostnader noe.

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 2 011 175,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 044 699,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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. Utearealene er opparbeidet som grøntarealer med planter og gangveiene er dels hellelagt og dels gruset. Alle kjøreveiene er asfaltert.

Styrets arbeid 2024:
Styret har hatt 11 styremøter og behandlet i overkant av 100 store og små saker. Sameiet har fått nye infosider som heter Lettstyrt, der beboere finner all relevant informasjon vedrørende sameiet og kommunsiere med styret. Det er avholdt to dugneder i perioden som hadde fokus på uteområdene. På våren ble grøntområdene beskåret og ryddet. Benker ble lakket og malt. Boning av gulv i fellesarealer og vindusvask i alle oppganger ble gjennomført i juni. Feiing av grasjeanlegget ble tilfredstillende utført. Sluk på alle tak er renset vår og høst. Sameiet har fullserviceavtale med OTIS knyttet til drift av heisene.

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.
- BlueTech/Electric Freeway: Ladestasjoner i garasje.

Svar på diverse spørsmål fra styret:
- Har dere planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid?
3 av 6 blokker av fått skiftet belysning og det er planlagt å skifte ut for gjenværende løpet av sommeren 2026 med mulig igangsettelse løpet av høsten/vinter 2025. Når dette er gjort, anser vi oss i stor grad ferdig med utskifting.
Sameiet er omtrentlig 20 år gammelt, så vi er riktignok kommet til en tid hvor det er behov å tenke på vedlikehold av visse forhold. Her er sameiets 12 heiser noe vi trolig må ta tak i de kommende årene. Det foreligger ikke per nå noe planlagt prosjekt her, men vi vil starte prosessen med å orientere oss om hva behovet blir.

- Er det noen praktiske opplysninger dere synes vi burde opplyse til nye eiere av leiligheten?
Styret gir ut med jevne mellomrom informasjonsskriv til beboere per e-post, som nå slippes en gang i kvartalet. Alle disse skrivene er lagret på sameiet hjemmeside og er et fint sted å besøke for å orientere seg om bevegelser i sameiet.
Det er infrastruktur for å etablere el-bil ladding til parkeringsplass som medfølger leiligheten. Forbruk dekkes ikke av felleskostnader, på lik linje med forbruk av strøm til leiligheten.
Om leiligheten benytter seg av gass, er dette noe som ikke dekkes av felleskostnader. Eier blir belastet for service (planlagt uke 39) og forbruk.
Sameiet har TV (T-We)/ internett avtale med Telenor. I denne pakken får hver

beboer tildelt et gitt antall poeng, som kan brukes for å etablere en portefølje med streaming kanaler, slik som Netflix, Max, tv2 play, Viaplay etc. Eier kommer gunstigere ut av avtalen, fremfor å betale abonnement separert og privat.
Gitt varmtvannspreder er av den opprinnelige som ble installert ved oppføring av bygningsmassen, er det kjent for styret og mange i sameiet at ventilen på denne er en svakhet. Fleste vannskader / forsikring saker sameiet har hatt igjennom tiden, har vært forbundet med dette. Slike tilfeller melder styret inn skaden til Gjensidige, hvor det beløper seg en egenandel på 12 000,- som eier blir belastet, gitt forsikringen blir benyttet.
Ventilen er nå 20 år gammel, så det er modent for utskifting av ventil. Styret vil i nær fremtid orientere alle beboere om dette forholdet, slik at vi forebygger faren for vannskade.

Har dere noen 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.

Sameiet har 12 stk heiser som er blitt over 20 år, det vil på sikt være nødvendig å starte rehabilitering av disse. Detaljer rundt dette er på nåværende tidspunkt ukjent.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesformue
Kr 9 110,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 34 583,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 319 992,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vår og høst dugnad bør påregnes.

Dyrehold
Tillatt, men på generelt grunnlag skal styret orienteres.

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 02.09.2004. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Klaus Torgaards vei 6-16 A-B - Boligblokker - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2014

Det kan være 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.

Pågående plansaker:
Saksnr: 202450568
Saken gjelder: Sognsveien 80 - Skole, sykehjem, idrett, næring, bolig
Oslobygg KF foreslår å omregulere Sognsveien 80 og 90 for å legge til rette for skole, sykehjem, bad, flerbrukshall, næring og boliger. PBE forutsetter at ombruk og større uteareal vektlegges. Det må også utvikles en god gate- og byromsstruktur med grønne kvaliteter og en god adkomstløsning. Planforslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram. I 2013 ble tilbudet ved Sogn videregående skole flyttet til nye Kuben VGS. Kommunale behov og egnede bruksformål ble deretter utredet gjennom flere etapper. I 2018 bestilte byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap en KVU for de spesifikke kommunale formålene, og bolig og næring. KVUen er ikke ferdigstilt og skal ferdigstilles parallelt med reguleringsplanprosessen. I tillegg skal området utvikles med bolig og næring

Skole = 15 000 m2 BRA
Sykehjem = 15 000 m2 BRA
Flerbrukshall = 3000 m2 BRA
Bad = 4000 m2 BRA
Bolig = 32 000 m2 BRA (ca. 450
enheter)
Næring = 18 000 m2 BR

Saksnr: 201200815
Saken gjelder: SOGNSVEIEN 82. DEL AV GNR. 49 BNR. 1. Ønske om å etablere en barnehage på den gamle komposttomten. Hvor atkomst og parkering må etableres ved/via Sognsveien 82. Planskisse mottatt 7.11.12 Planforslag mottatt 29.8.13 Offentlig ettersyn 2.12.13 - 20.1.14
Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg – barnehage, forsamlingslokale, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau, parkeringsplasser, annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn – grøntareal, grønnstruktur – turveg og friområde, hensynssone
– faresone høyspenningsanlegg, bevaring naturmiljø og bevaring kulturmiljø.
Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av en barnehage tilsvarende 8 avdelinger. Maks fotavtrykk fastsettes til %-BYA = 18%. Bebyggelsen avtrappes med terrenget hvor maks høyde
tilsvarende 2 etasjer fastsettes til kote 132, og maks høyde tilsvarende 1 etasje fastsettes til kote 129 og kote 127.

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:

301/49/39/50:

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

01.10.2004 - Dokumentnr: 67072 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/13902
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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 147 710,- 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 25. september 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

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.

Vedlegg

Klaus Torgårds vei 14A

Klaus Torgårds vei 14A

Nabolaget Askerudbakken - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	17 min / 1.4 km
Kringsjå skole (1-7 kl.)	414 elever, 19 klasser	19 min / 1.6 km
Berg skole (1-7 kl.)	419 elever, 21 klasser	18 min / 1.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	18 min / 1.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 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

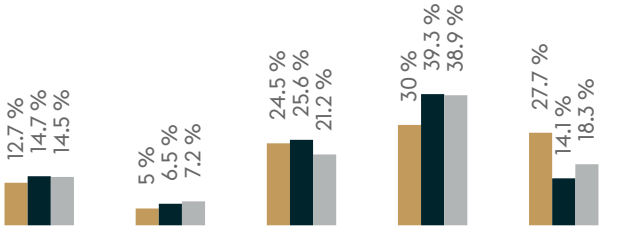
Offentlig transport

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)	62 barn	5 min / 0.4 km
Gaustadsnippen barnehage (0-5 ...	70 barn	5 min / 0.4 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 å...	27 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 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

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 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2025

Klaus Torgårds vei 14A
0372 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2005
BRA: 89 m^2
BRA-i: 87 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	10	0	1

Supertakst
GNR: 49 BNR: 39 SNR: 50

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Klaus Torgårds vei 14A
0372 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35906

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2:
Sprekt glassvegg.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt balkong på ca. 15 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av glassvegg anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Innerdør til bad 1 og soverom 2 tar i karm og har behov for justering.
Vindu i spisestue tar i karm og har behov for justering.

Beskrivelse:
Vinduer/innerdører/balkongdør er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Varmesentral: Gasspeis

Oppsummering

TG2:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Beskrivelse:
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Oppsummering

TG2:
Berederen er 20 år/eller mer har usikker restlevetid.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(20 år eller eldre) er påregnelig.

UTKAST

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Merknad:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Ingen unormale avvik på dørblad/listverk.
Spotter til speil i bad fungerer ikke. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Avflassing av maling på dørblad/listverk.
Utett silikonfuge i overgang gulv /vegg/tak.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Øvrig: Overflater vegg/gulv.

Oppsummering

TG2:
Bruksmerker på overflater som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

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.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2025

Rapportdato
18.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inger Margrethe Reymerts (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Klaus Torgårds vei 14A, 0372 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **49** Bruksnr: **39** Festenr:
Seksjonsnr: **50** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0501**

Byggeår: **2005** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje + kjeller. Heis adkomst. Standard på leiligheten er etter byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,42m i bad 2. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,41-2,11m i soverom 1. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	89	87	2	0	20
Totalt m²	**89**	**87**	**2**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	89	83	6	Entre/gang, 2 soverom, 2 bad, stue, spisestue, kjøkken.	2 boder.
Totalt m²	**89**	**83**	**6**		

Kommentar til arealberegning

Utebod på balkong på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).
Blomsterpotte oppsats er medtatt i arealet for balkong.
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sørvest-vendt balkong på ca. 15 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Sprekt glassvegg. Beskrivelse: Sørvest-vendt balkong på ca. 15 m² med adkomst fra stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av glassvegg anbefales.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 1

Type	Balkong
Nordøst-vendt balkong på ca. 5m² med adkomst fra soverom 1.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
TG1: Normal slitegrad i henhold til alder. Beskrivelse: Nordøst-vendt balkong på ca. 5m² med adkomst fra soverom 1.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/innerdører/balkongdør er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Innerdør til bad 1 og soverom 2 tar i karm og har behov for justering. Vindu i spisestue tar i karm og har behov for justering. Beskrivelse: Vinduer/innerdører/balkongdør er fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

UTKAST

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.
Det registreres små glipper mellom gulvlist og gulv.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder med enkelte bruksmerker.

Merknad: Det registreres summelyd fra automatisk vannstopper når det er aktivert.
En knott til skuffefront er manglende.

Beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår. Det er montert automatisk vannstopper tilknyttet varmtvannsbereder.
Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 og 1/2 kum samt ettgreps armatur fra Gustavsberg. Innredning med bereder og opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående komfyr.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyde måles til ca:
Soverom 1: 2,41-2,11m
Bad 1: 2,41m
Bad 2: 2,42m
Stue: 2,41m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entré.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Det er montert brannslange i benkeskap.
Det er også brannslukningsapparat i leiligheten.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Avløpsrør fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

UTKAST

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Avløpsrør fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Vannrør fra byggeår.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Merknad: Kursfortegnelse for vannrør i skap er manglende.
Eldre rustvann i fordelerskap.

Beskrivelse:
Vannrør fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i bad 1.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk TG-IU

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.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.11 Varmesentral: Gasspeis

Type anlegg	Annet

Gasspeis.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

TG2:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service.

Beskrivelse:
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhent dokumentasjon om mulig. For å få TG0/1 må dokumentasjon innhentes eller service utføres.

6.12 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Berederen er 20 år/eller mer har usikker restlevetid.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(20 år eller eldre) er påregnelig.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

6.14 Våtrom: Bad 2



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Speil med spotter på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, glassdører på skinner, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Merknad:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Ingen unormale avvik på dørblad/listverk.
Spotter til speil i bad fungerer ikke. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved stue mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Våtrom: Bad 1



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps fra Gustavsberg. Speil med spotter på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, glassdører på skinner, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og gulvstående wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Avflassing av maling på dørblad/listverk.
Utett silikonfuge i overgang gulv /vegg/tak.

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Øvrig: Overflater vegg/gulv.

Beskrivelse
Bruksmerker på overflater som tilsier behov for tiltak.
Oppsummering av øvrig **TG-2**
TG2: Bruksmerker på overflater som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling anbefales.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

UTKAST

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rolfsjord, Anne-Sofie	9578-5999-4-1112401	2025-09-22 09:19:41

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
22. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0327/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klaus Torgårds vei 14A, 0372 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Inger Margrethe Reymerts dødsbo v/bobestyrer Anne-Sofie Rolfsjord

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. august 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Inger Margrethe Reymert

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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.
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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: 5-0327/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rolfsjord, Anne-Sofie	2025-09-22

Identifikasjon

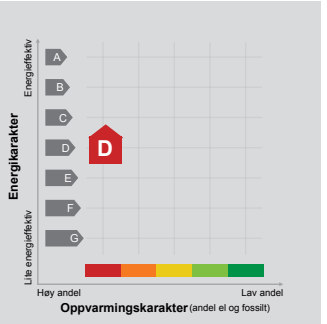
bankID Rolfsjord, Anne-Sofie

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Klaus Torgårds vei 14A
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	50
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81752192
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-171859
Dato	23.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Att.: Maren Tostrup

Deres ref.: 5-0327/25
Vår ref.: 080-1-050 Oslo, 19.09.2025

Seksjon 50 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.	50
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	78849407
Eier:	Reymert, Inger Margrethe
Adresse:	Klaus Torgårds Vei 14 A, 0372 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	2 143
Andel formue pr 31.12.2024	9 110

Felleskostnader pr måned:

A-KONTO GASS	269,00
FELLESKOSTNADER	3 653,00
PARKERING	229,00
DRIFT VEDLIKEHOLD GASS	20,00
TV OG BREDBÅND	484,00
Totale felleskostnader pr. mnd:	4 655,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 23 504,00

Langsiktig gjeld:
Sameiet har ikke pantelån per d.d.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling - årsmøte

Sogn Terrasse boligsameie
Tid: 27. Mars 2025 klokken 18:00
Sted: Blindern videregående skole. 2. etg



phm Forvaltning

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

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 styremedlem(mer)
- C. Valg av varamedlem(mer)
- D. Valg av valgkomité

Oslo, 14.03.2025

Styret i Sogn Terrasse

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

phm Forvaltning

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 2024

Sogn Terrasse, 21. mars 18:00 - 20:00

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjent

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjent

1.3: Møteleder

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Anders Nesteby ble valgt som møteleder på vegne av forretningsfører.

1.4: Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjent

1.5: Protokollvitner

Marit Bekkevold, Per Eivind Larsen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

> **Vedtak**
> Godkjent

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

> **Kommentar**
> 36 oppmøtte + 3 Fullmakt

2 Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Årsberetningen ble vedlagt innkallingen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

> **Vedtak**
> Godkjent

3 Regnskap

Beskrivelse
Regnskapet ble vedlagt innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

> **Vedtak**
> Godkjent

4 Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr. 280 000 + arbeidsgiveravgift.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

> **Vedtak**
> Godkjent

5 Saker fra styret

5.1: Valg av valgkomité

Beskrivelse
Det skal velges en valgkomité for det forestående valget av nytt styre i 2025

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

> **Vedtak**
> Kjetil Engja og Lisbeth Strand ble valgt til valgkomité.

6 Valgkomiteens innstilling

Beskrivelse
Det er behov for et nytt styremedlem i Sogn Terrasse Boligsameie fra 2024.
Valgkomiteen har vært i kontakt med Ewa Freund, som også tidligere har vært med i styret. Hun ønsker gjerne å være styremedlem for ett år.
Innstillingen blir som følger:

Nytt styremedlem velges for ett år: Ewa Freund, Klaus Torgårdsvei 16B.

For Valgkomiteen
Bjørn Anton Nilsen

Flertallskrav
Orienteringssak

> **Kommentar**
> Valgkomitéens innstilling ble tatt til orientering.

7 Valg

Styreleder
Erik Rekdal (Ikke på valg)

> **Vedtak**
> Ikke på valg

Styremedlem (2 til valg)
Ewa Freund (For 1 år)
Per Eivind Larsen (For 2 år)
Anne Riise (Ikke på valg)
Marit Bekkevold (Ikke på valg)

> **Vedtak**
> Ewa Freund og Per Eivind larsen ble valgt ved akklamasjon

Signaturer

Sjur Mollestad /sign	22.03.2024 08:36
Per Eivind Larsen /sign	22.03.2024 10:41
Marit Bekkevold /sign	22.03.2024 09:55

Innkalling – ekstraordinært årsmøte 2024

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



phm Forvaltning

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

3. ÅRSREGNSKAP

A. Årsregnskap
B. Budsjett

Oslo, 17.06.2025

Styret i Sogn Terrasse boligsameie

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

A. Valg av møteleder

B. Opptak av navnefortegnelse

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

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Sak 2: Årsregnskap

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

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

Sogn Terrasse Boligsameie

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sogn Terrasse Boligsameie

Resultatregnskap år 2024

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

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2024

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

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2024

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

OSLO, 03.03.2025
Sogn Terrasse Boligsameie

Erik Haqqard Rekdal
Styrets leder

Ewa Regina Freund
Styremedlem

Per Eivind Larsen
Styremedlem

Marit Bekkevold
Styremedlem

Anne Riise
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Strøm og varme

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

Note 4 Andre driftskostnader

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

Note 5 Vaktmester og renhold

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

Note 6 Vedlikehold

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

Note 7 Honorarer

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

Note 8 Andre kostnader

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

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

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

Note 10 Opptjent egenkapital

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

Note 11 Kortsiktig gjeld

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sogn Terrasse Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sogn Terrasse Boligsameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: AANLA-LGKJJ-GIQ2K-4UBKR-XIE51-C9YZ3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AANLA-LGKJJ-GIQ2K-4UBKR-XIE51-C9YZ3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

phm Forvaltning

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

Ekstraordinært årsmøte

Sogn Terrasse

Tidsrom	25. juni 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Sagen
Referent	Helle Johnsgård Jensen
Protokollvitner	Carl Christian Stabell Lisbeth Grøstad Strand

Kommentar
Utenfor 10A / Garasjeinngang



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Thomas Sagen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Helle Johnsgård Jensen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Carl Christian Stabell, Lisbeth Grøstad Strand

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
31 eiere tilstede, 1 ved fullmakt.

2. Årsregnskap

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

Vedlegg
Innkalling - ekstraordinært årsmøte.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Ja

3. Budsjett

Beskrivelse
Budsjettet følger vedlagt med regnskapet. Årsmøtet bes ta budsjettet til orientering

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Kommentar at det ønskes tydeliggjøring i budsjettet rundt gassanlegg samt inntjening på elbil-lading

Signaturer

Lisbeth Grøstad Strand /sign	05.07.2025 21:37
Thomas Sagen /sign	03.07.2025 18:19
Carl Christian Stabell /sign	03.07.2025 19:12

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.

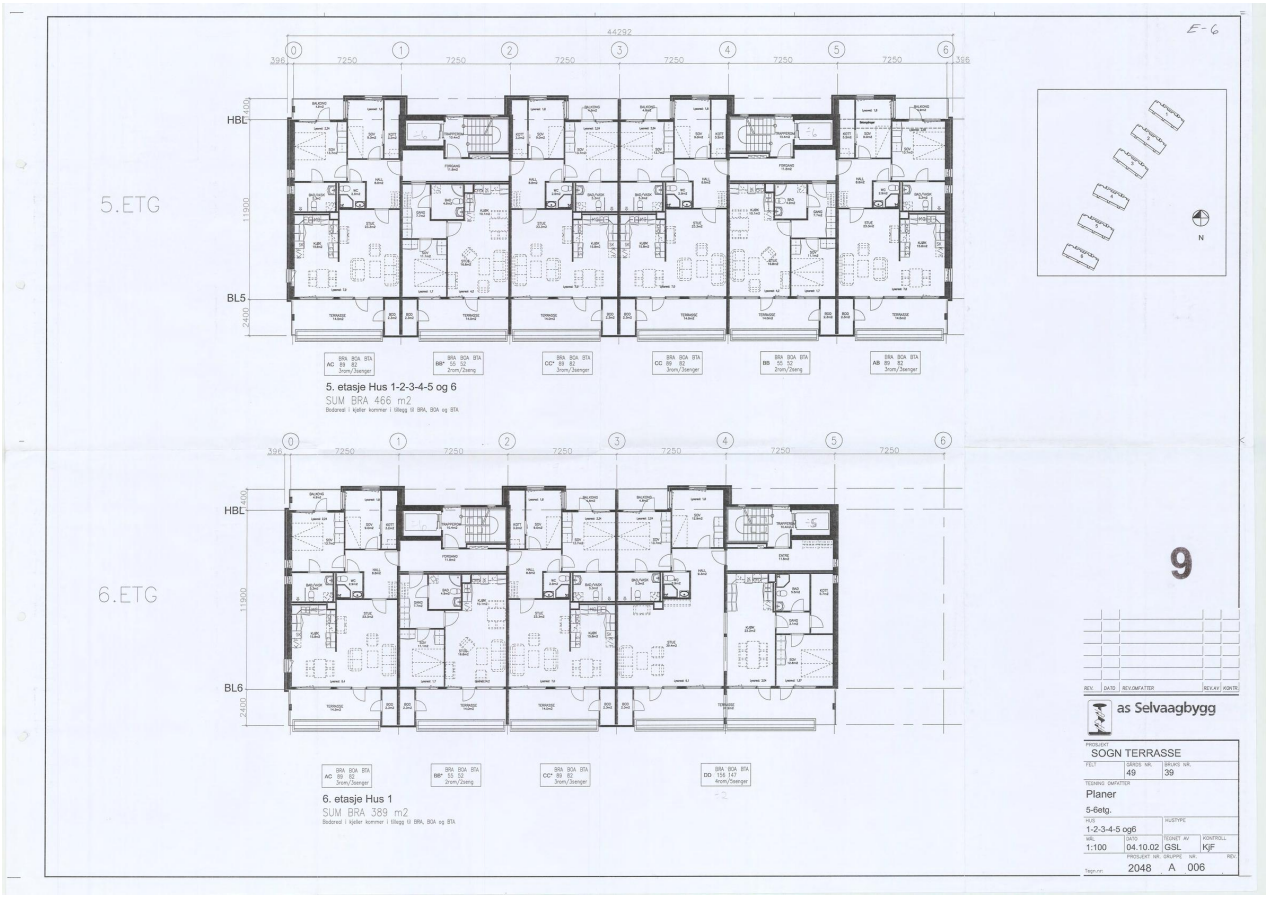
16. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

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.


E-6
44292
396
7250
HBL
BL5
11900
2400
5.ETG
5. etasje Hus 1-2-3-4-5 og 6
SUM BRA 466 m2
Bodarea i kjeller kommer i tillegg til BRA, BOA og BTA
6.ETG
BL6
6. etasje Hus 1
SUM BRA 389 m2
Bodarea i kjeller kommer i tillegg til BRA, BOA og BTA
N
9
as Selvaagbygg
SOGN TERRASSE
49
39
Planer
5-6etg.
1-2-3-4-5 og6
1:100
04.10.02
GSL
KJF
2048
A
006

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 02 SEP 2004

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

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postb. 100 Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 05 OKT. 2004

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 03 DES. 2004

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Pløystad Våg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 02 MARS 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:22.09.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 200210053-67**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

KLAUS TORGÅRDS VEI – SOGN TERRASSE

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo

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

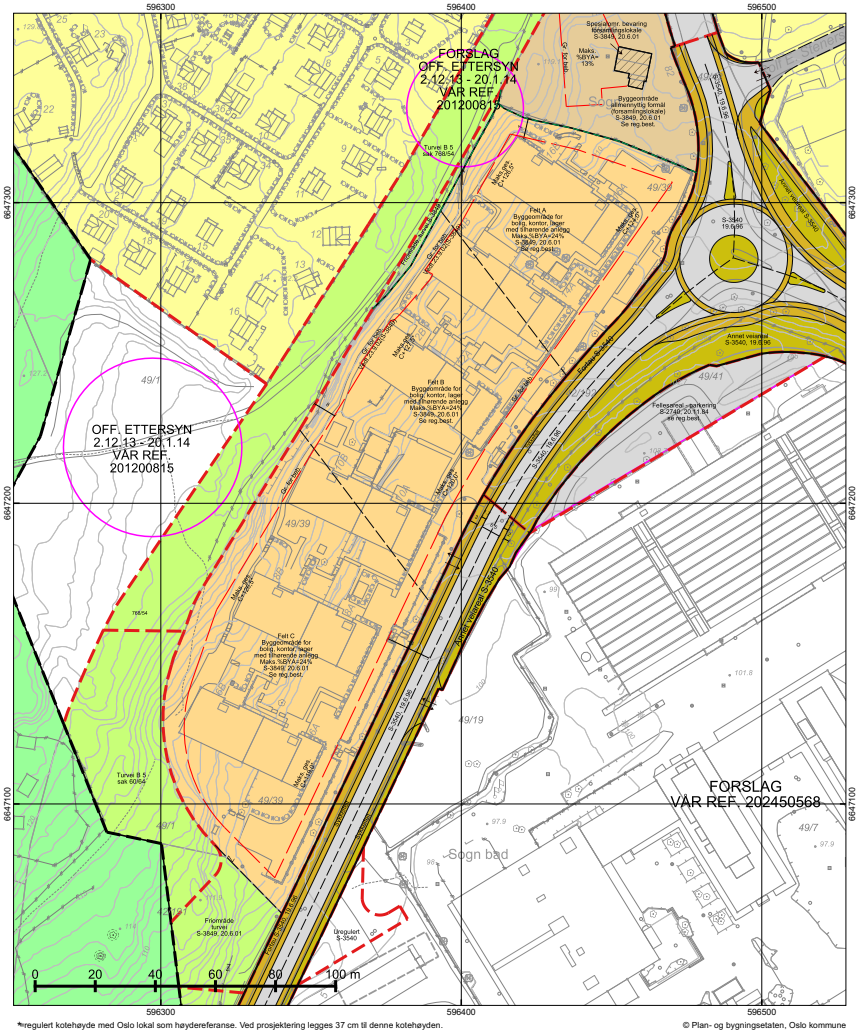
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147386/ 86519221
Deres ref.:
Adresse: Klaus Torgårds vei 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 49/39

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 3040 - Friområde

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

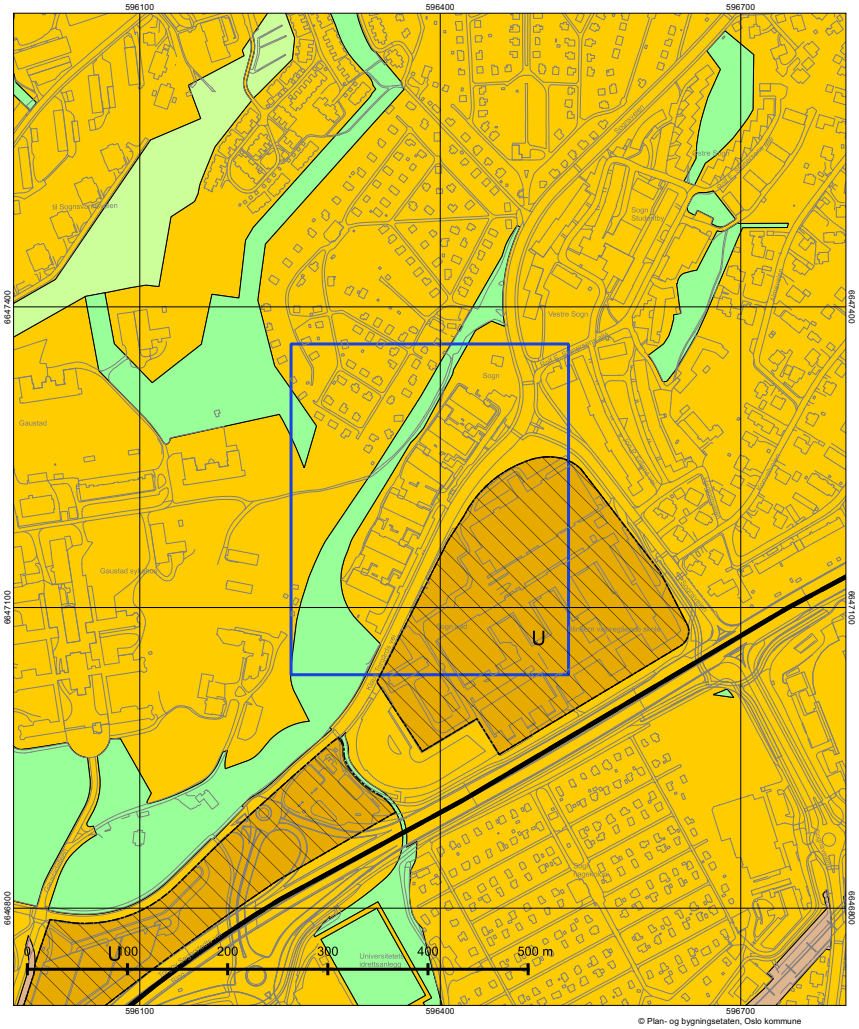
- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147386/86519221
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.
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.
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):	Saksbeh: Tore Mauseth	Arkivkode: 512.1
	199707446-31		

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.

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.

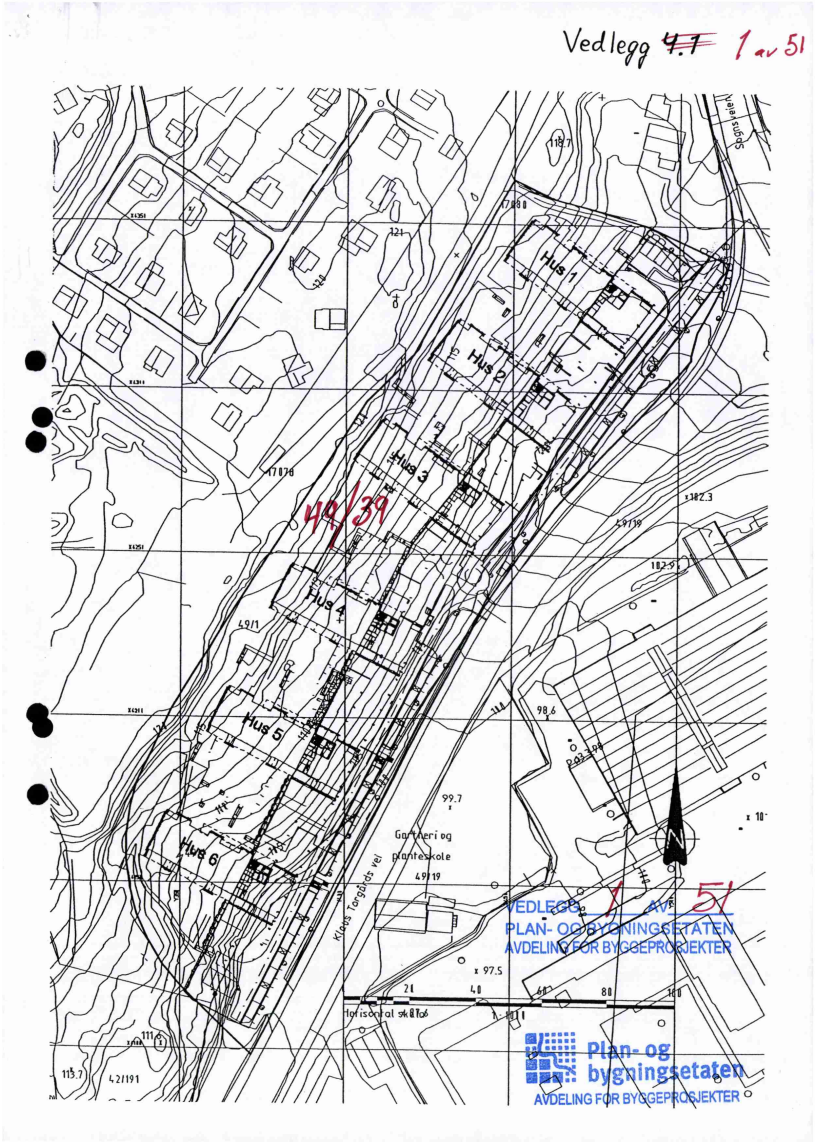
§ 8. Støyskjerming

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

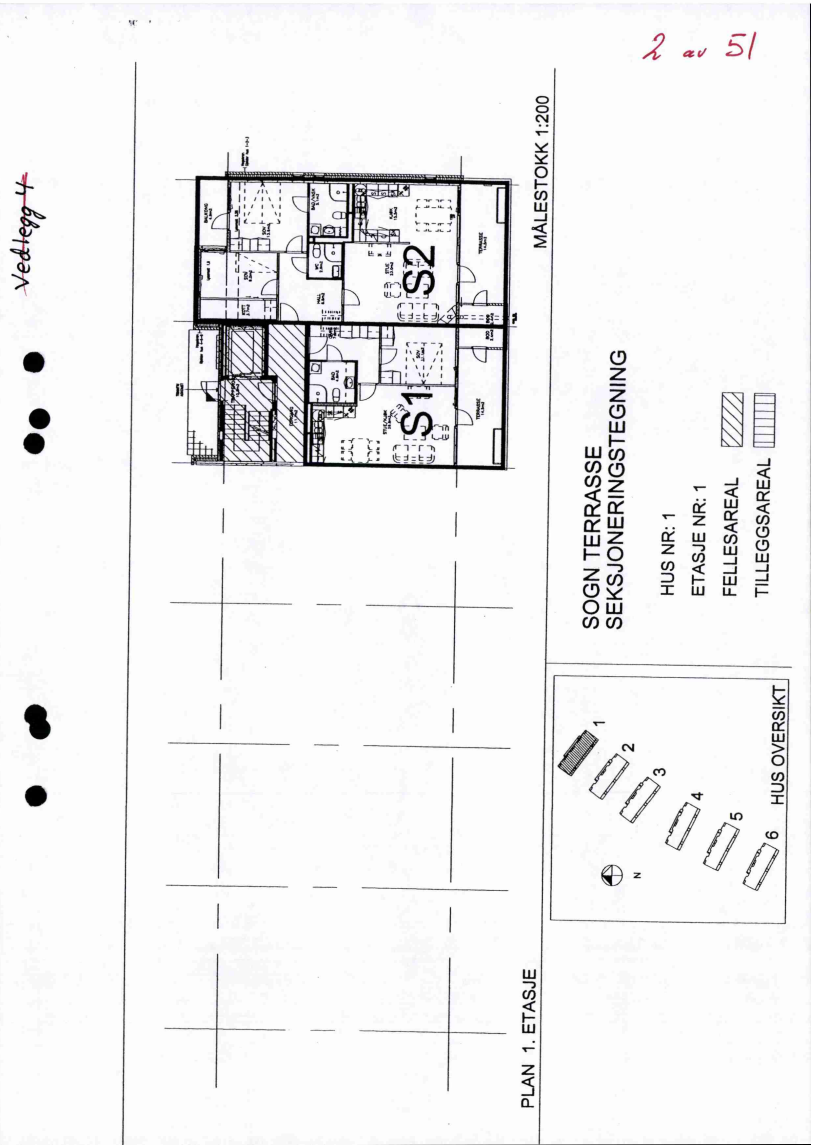
Vedlegg ~~4.1~~ 1 av 51



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

Vedlegg 4

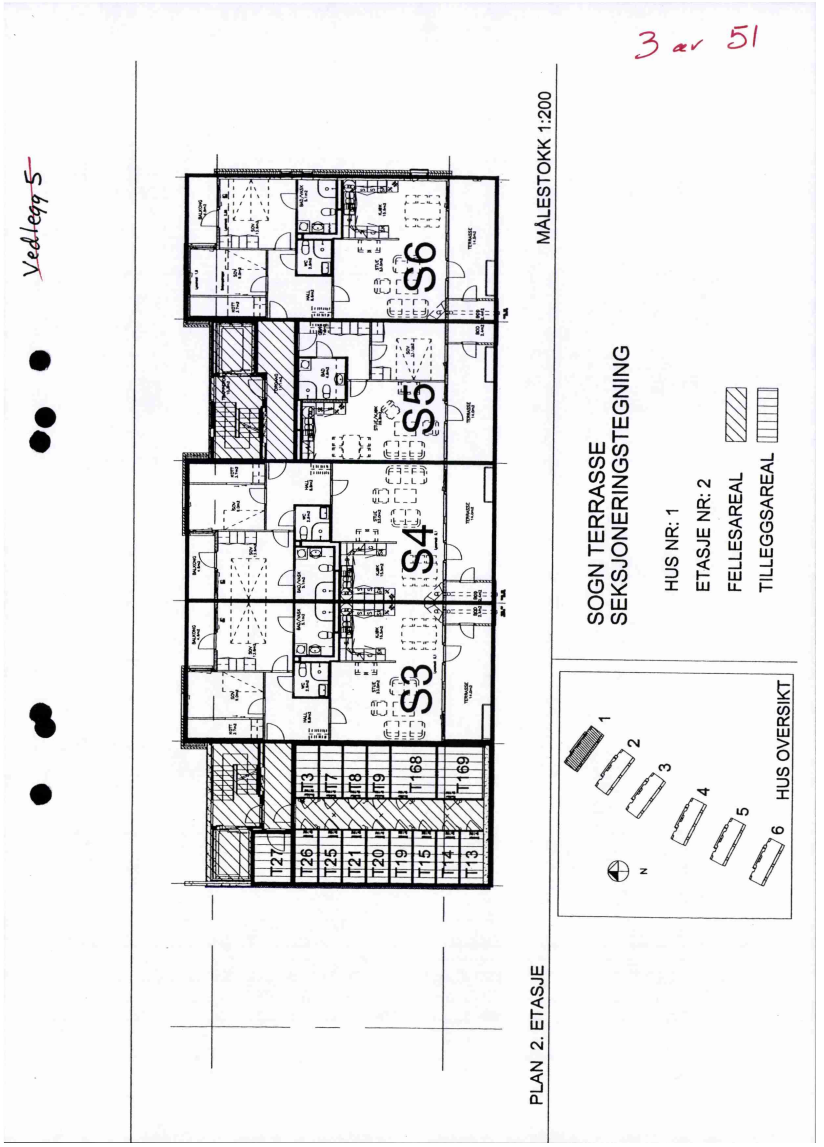
2 av 51



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

Vedlegg 5

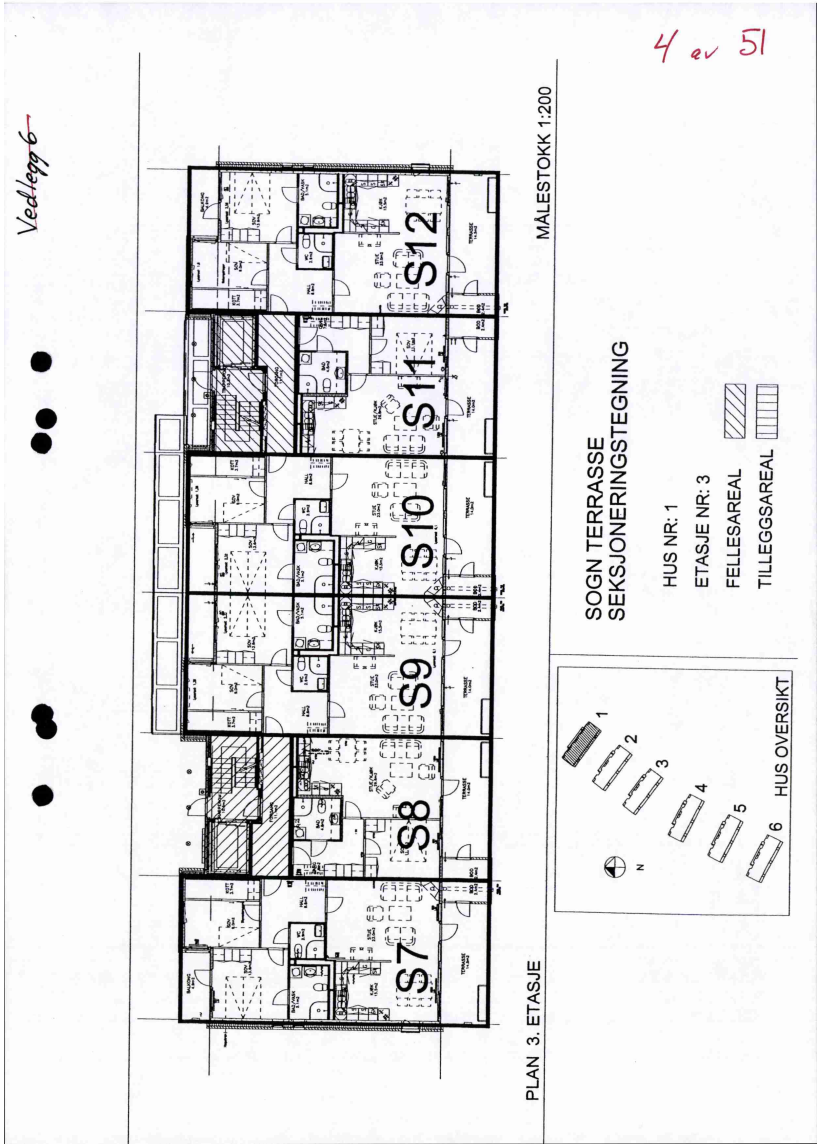
3 av 51



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

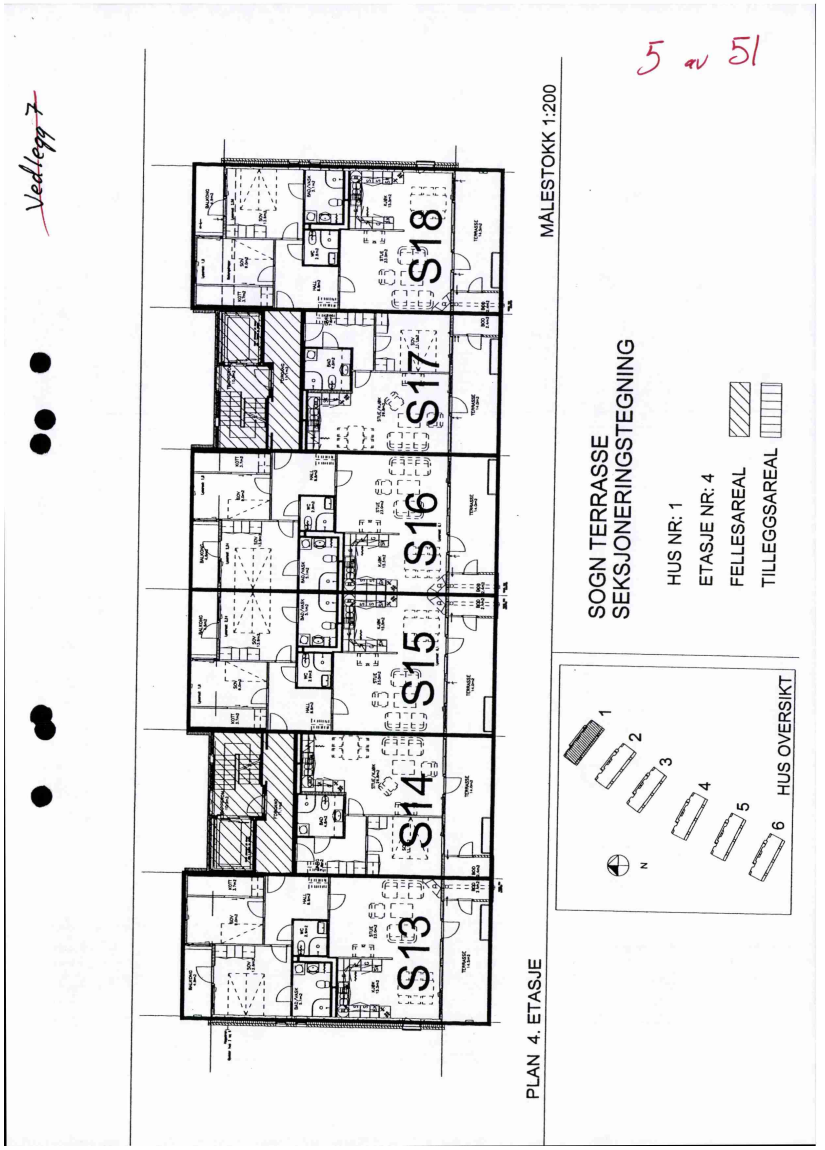
Vedlegg 6

4 av 51



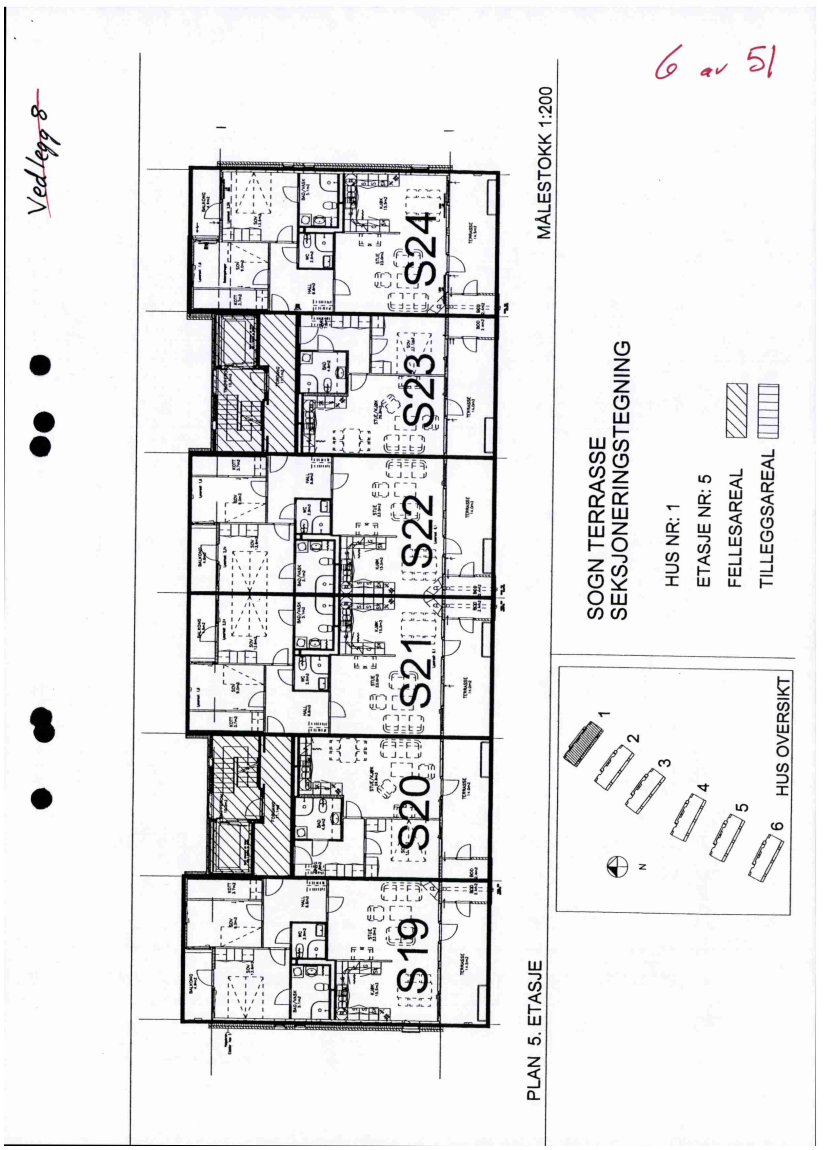
Vedlegg 7

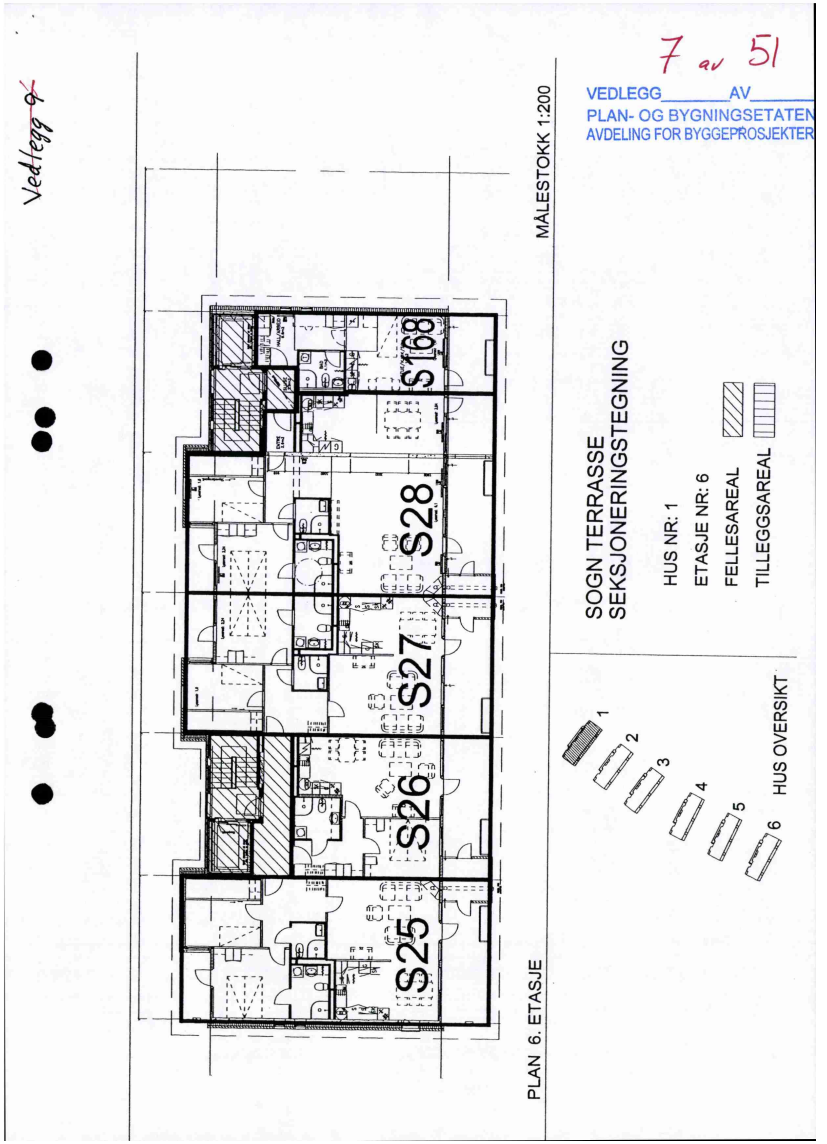
5 av 51

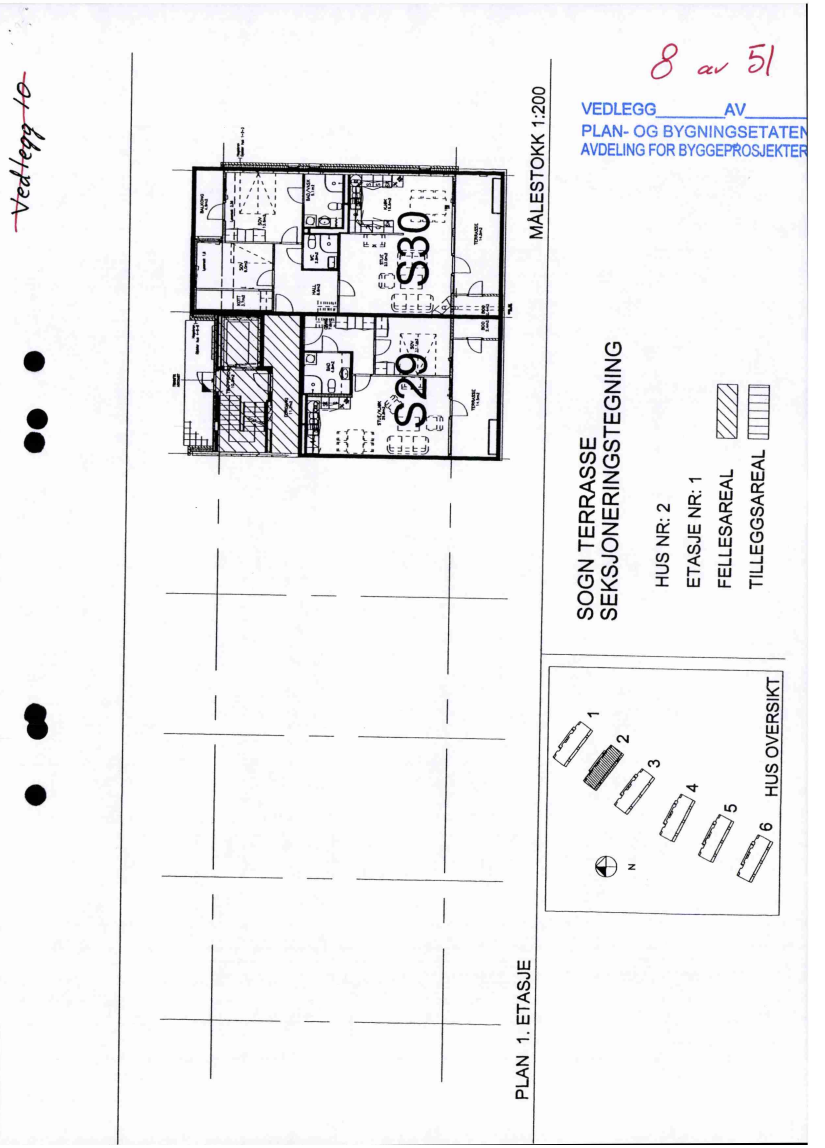


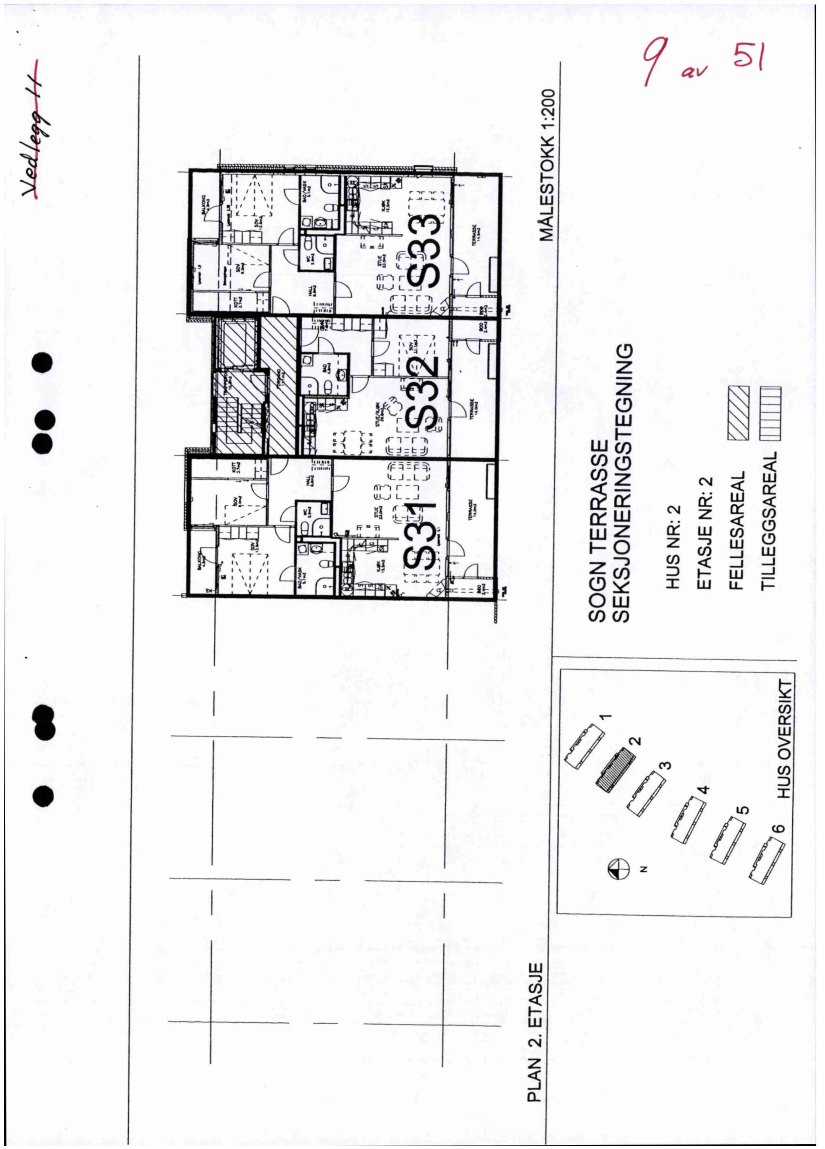
Vedlegg 8

6 av 51



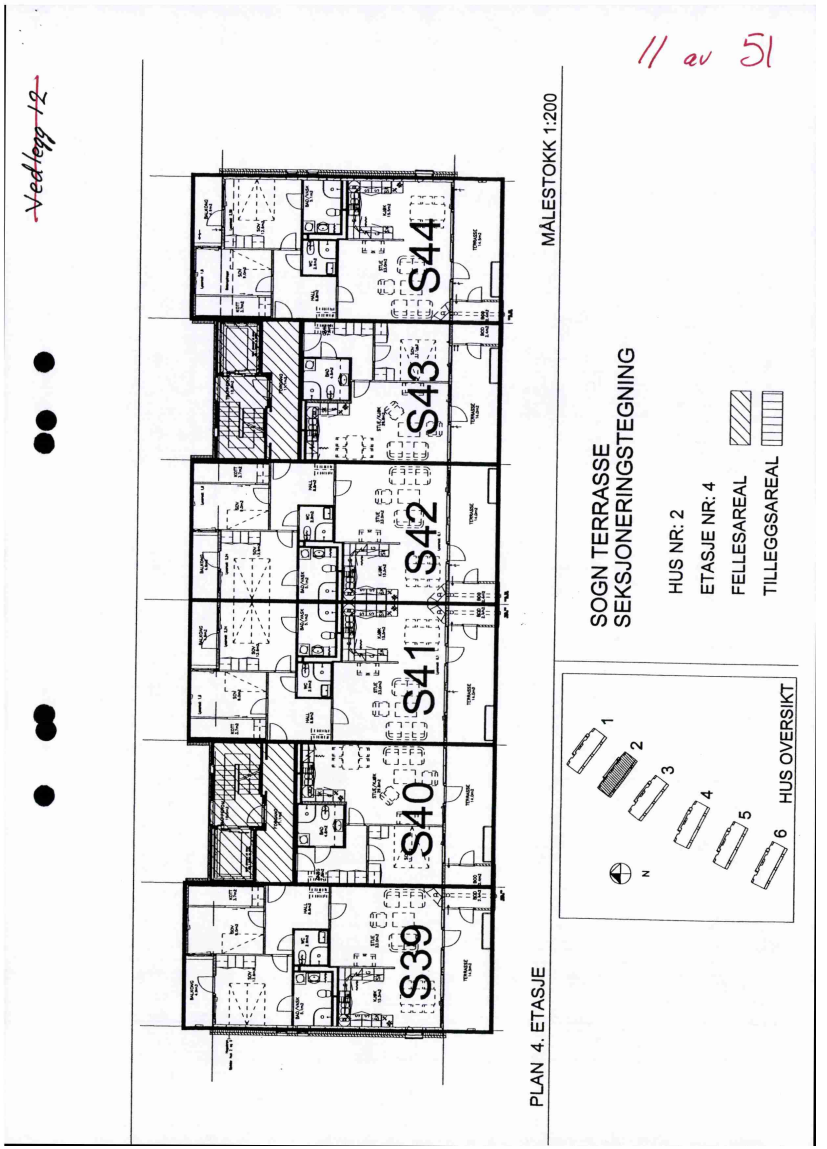

Vedlegg 9
7 av 51
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 1
ETASJE NR: 6
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
S25
S26
S27
S28
S168
PLAN 6. ETASJE


Vedlegg 10
8 av 51
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 2
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
S29
S30
PLAN 1. ETASJE


Vedlegg 11
9 av 51
S31
S32
S33
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 2
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N
PLAN 2. ETASJE


Vedlegg 12
10 av 51
S34
S35
S36
S37
S38
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 2
ETASJE NR: 3
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N
PLAN 3. ETASJE

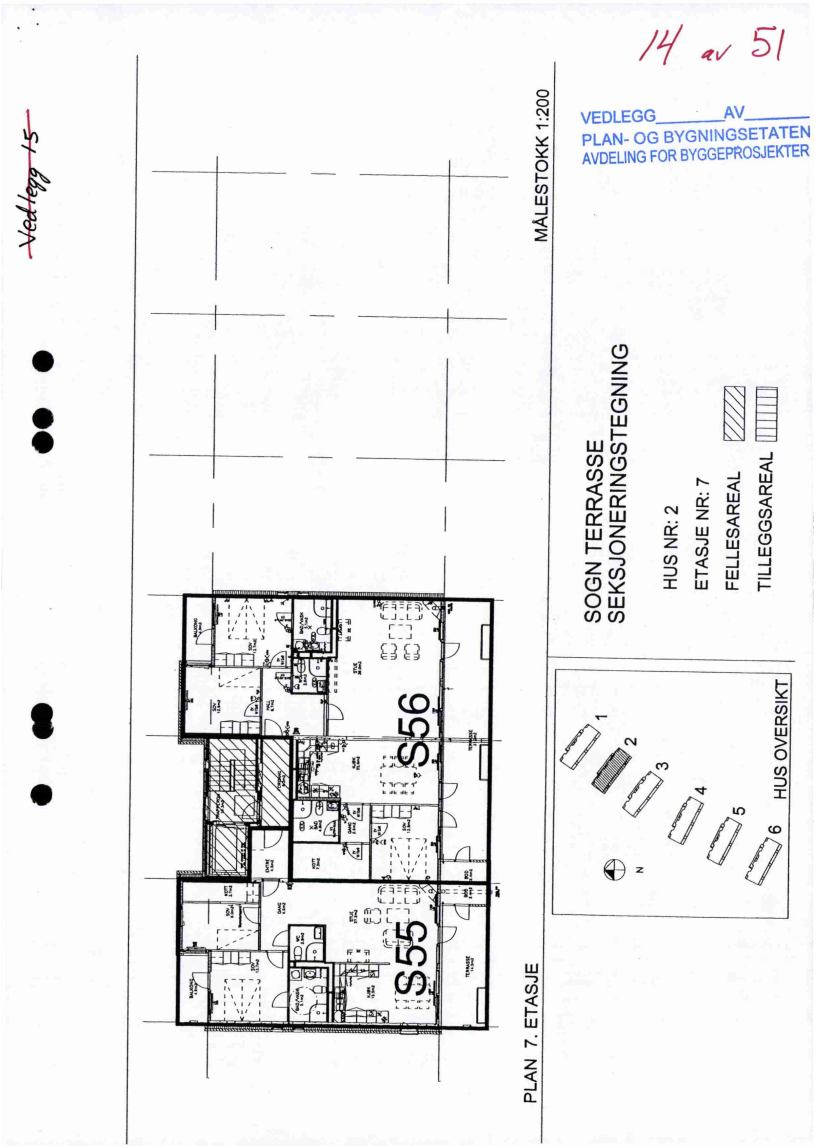
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20




Vedlegg 14
13 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 2
ETASJE NR: 6
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
S51
S52
S53
S54
S69
PLAN 6. ETASJE

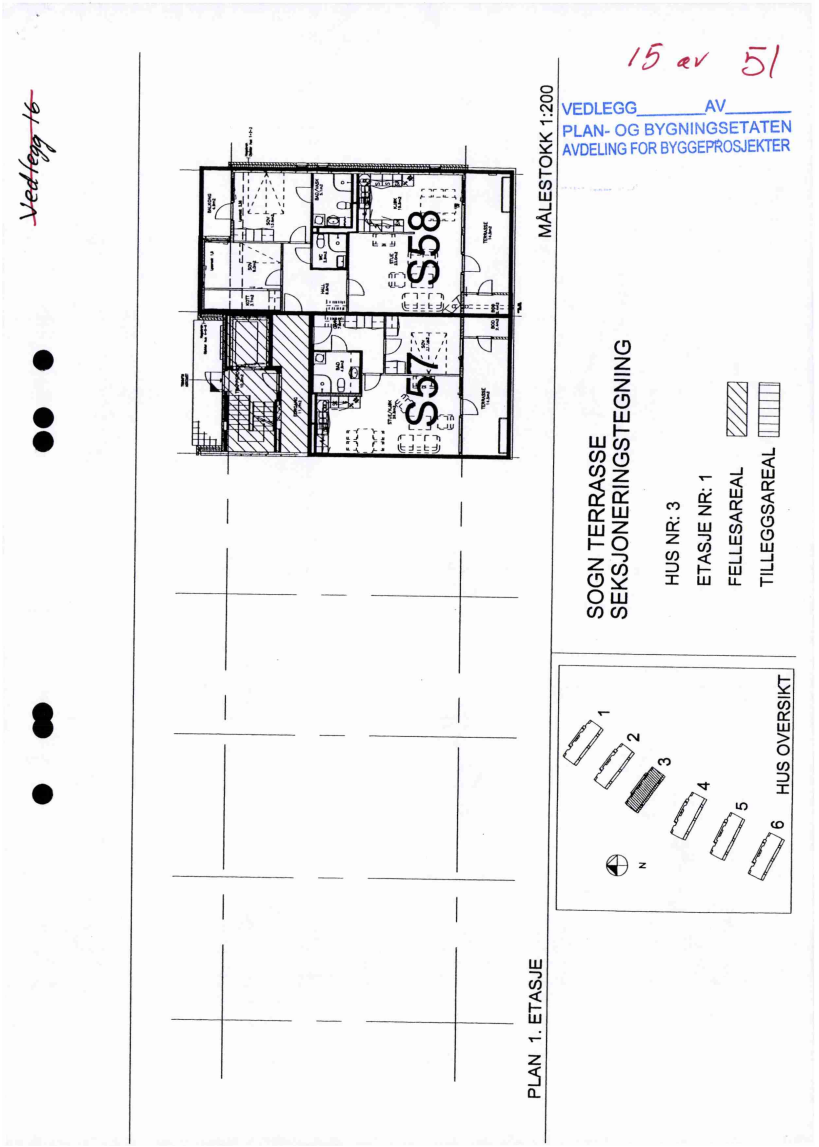

Vedlegg 15
14 av 51
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 2
ETASJE NR: 7
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N
S55
S56
PLAN 7. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

Vedlegg 16

15 av 51

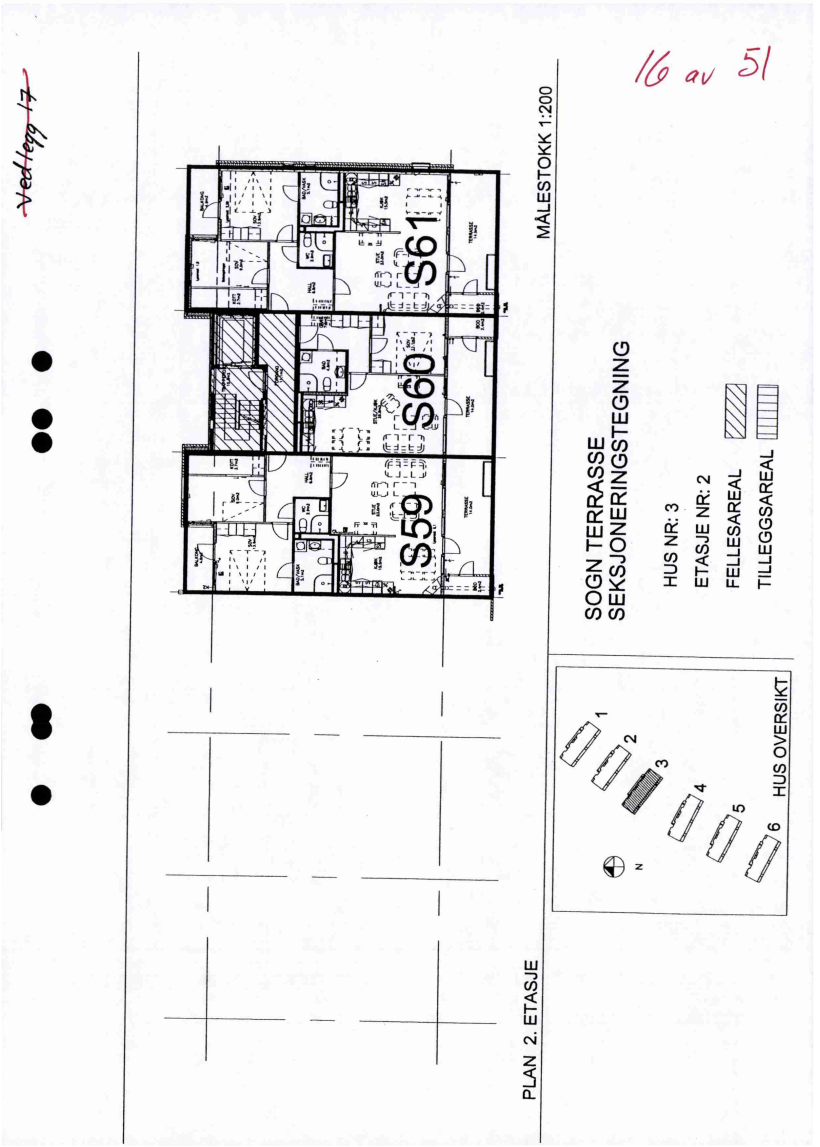
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

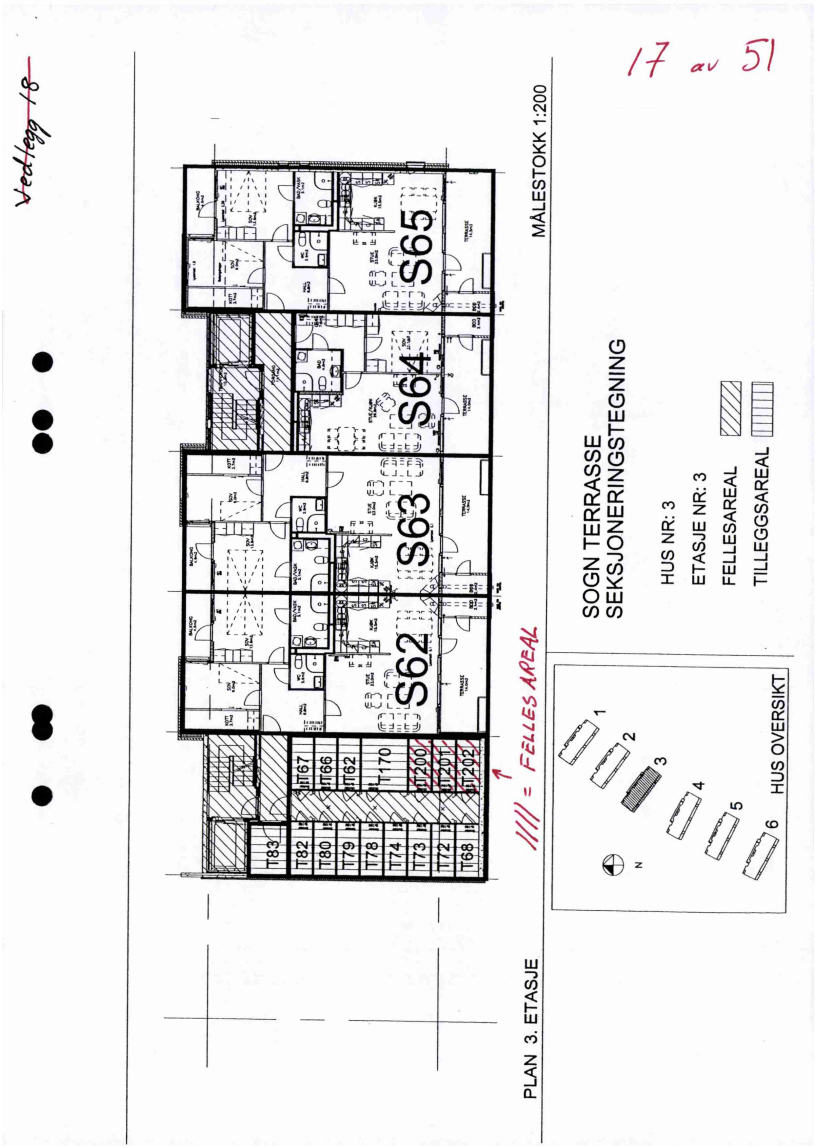


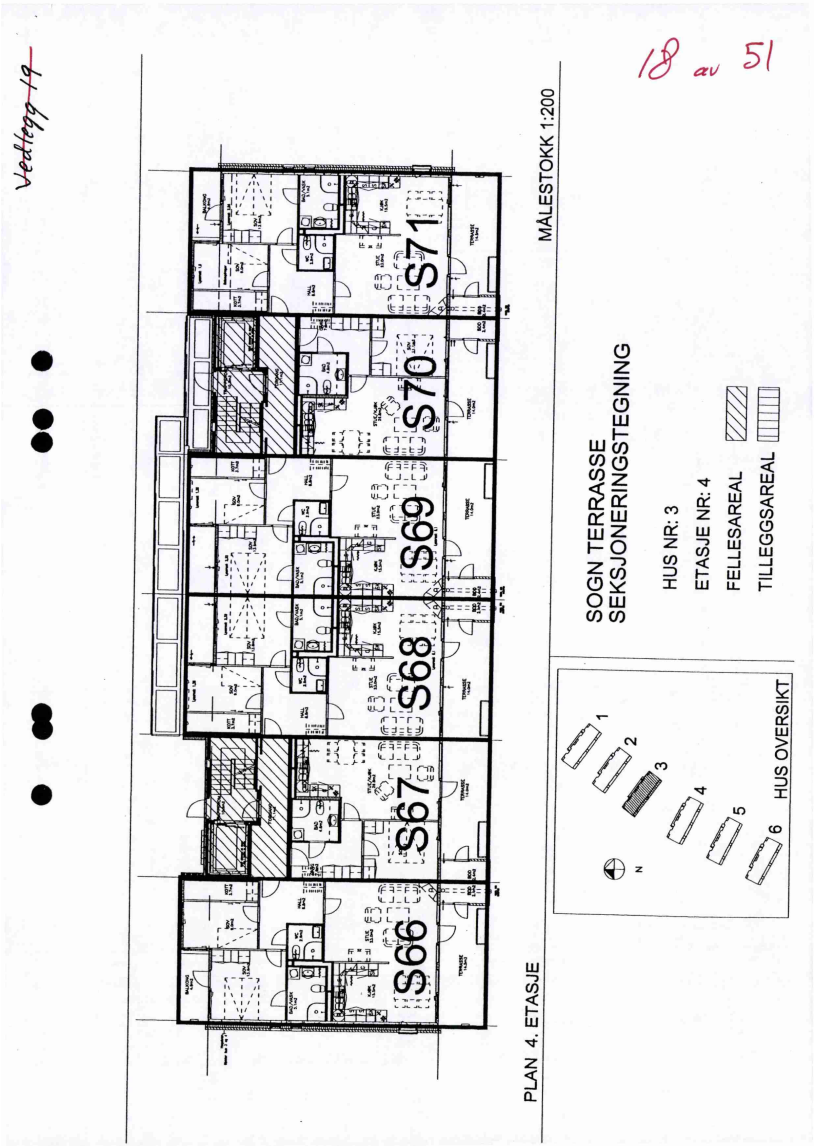
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

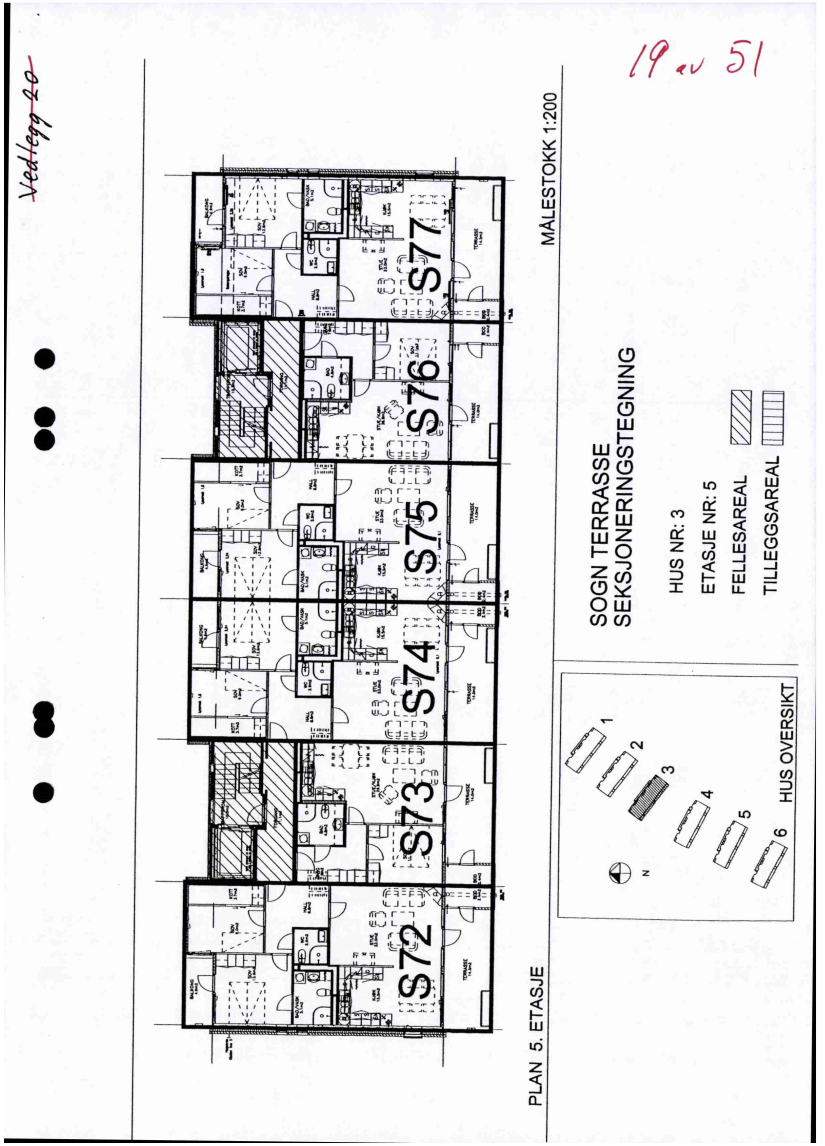
Vedlegg 17

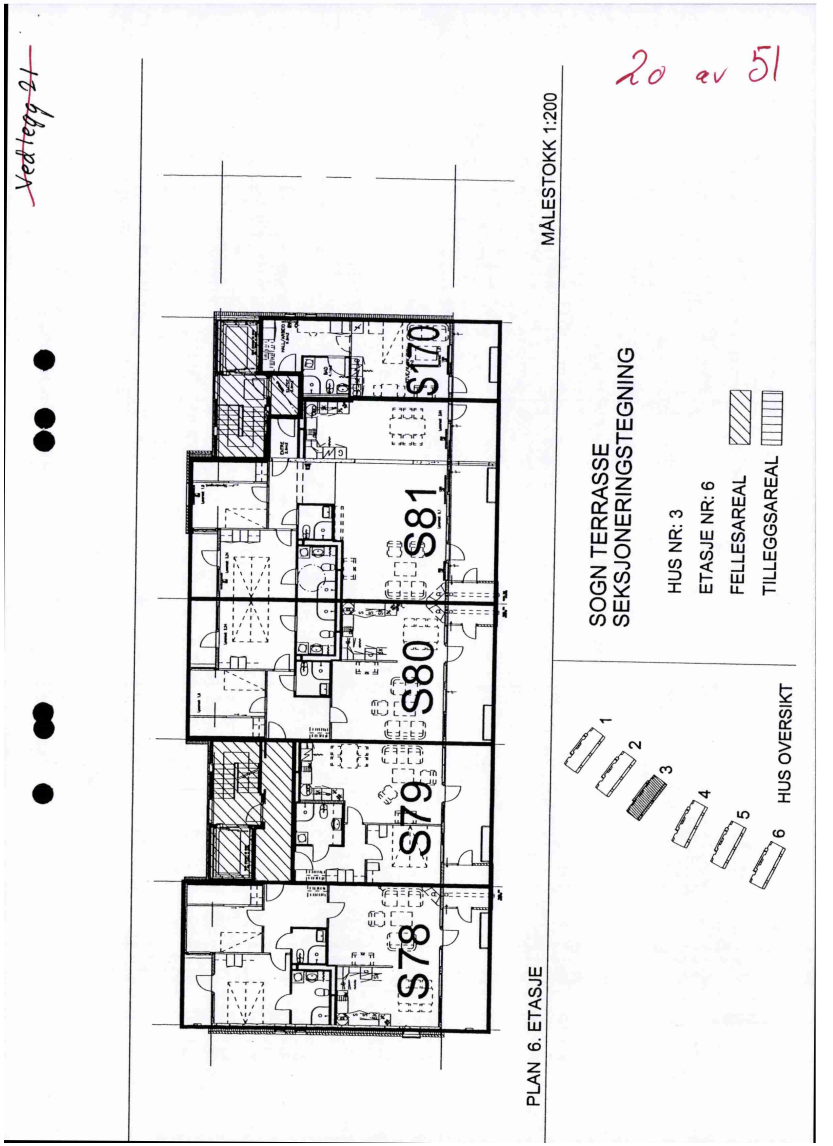
16 av 51



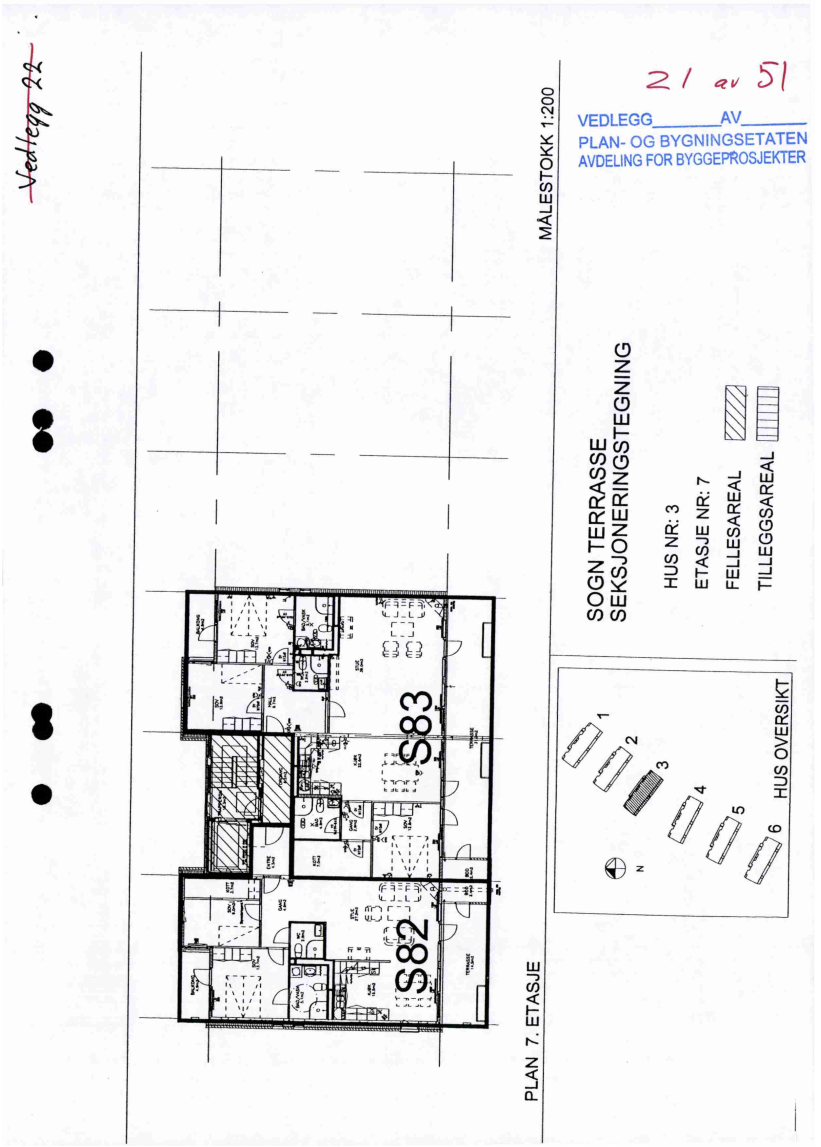

Vedlegg 18
17 av 51
S62
S63
S64
S65
T83
T82
T80
T79
T78
T74
T73
T72
T68
T67
T66
T62
T170
T200
T201
T202
//// = FELLES AREAL
PLAN 3. ETASJE
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 3
ETASJE NR: 3
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N


Vedlegg 19
18 av 51
S66
S67
S68
S69
S70
S71
PLAN 4. ETASJE
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 3
ETASJE NR: 4
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N

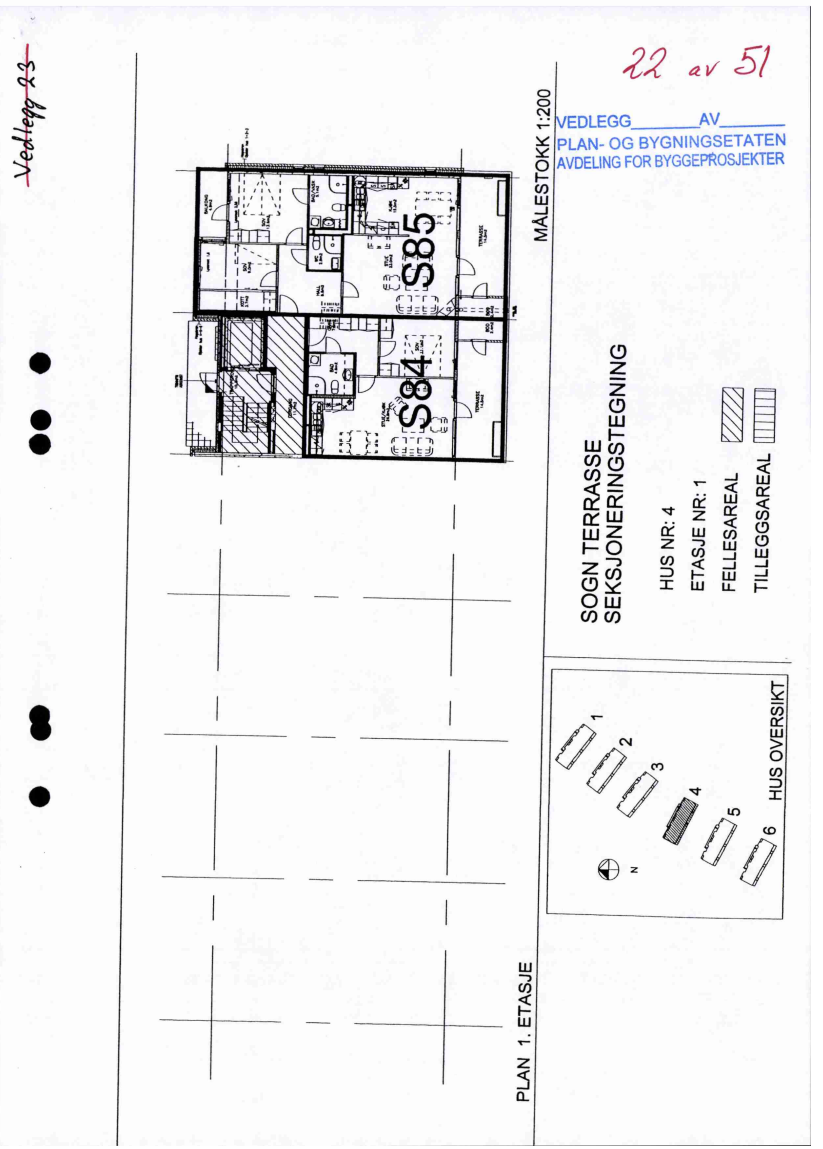

Vedlegg 20
19 av 51
S72
S73
S74
S75
S76
S77
PLAN 5. ETASJE
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 3
ETASJE NR: 5
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N


Vedlegg 21
20 av 51
S78
S79
S80
S81
S70
PLAN 6. ETASJE
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 3
ETASJE NR: 6
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

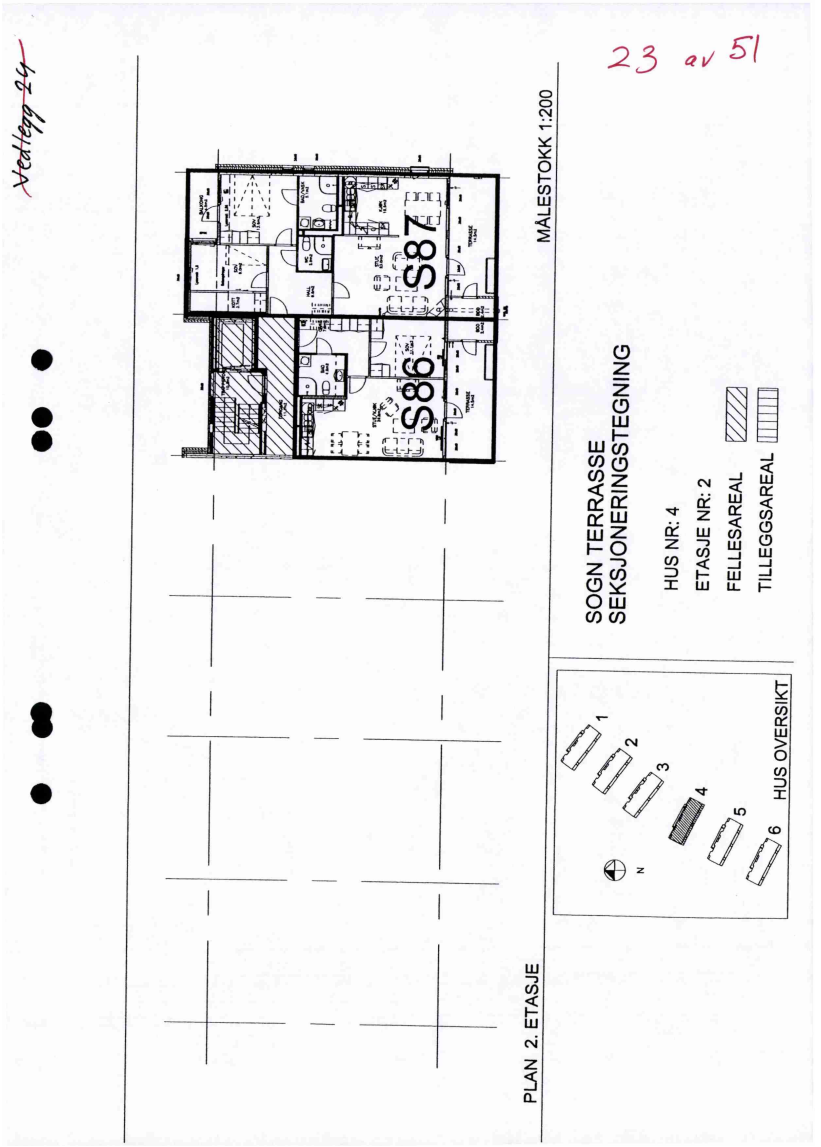


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20



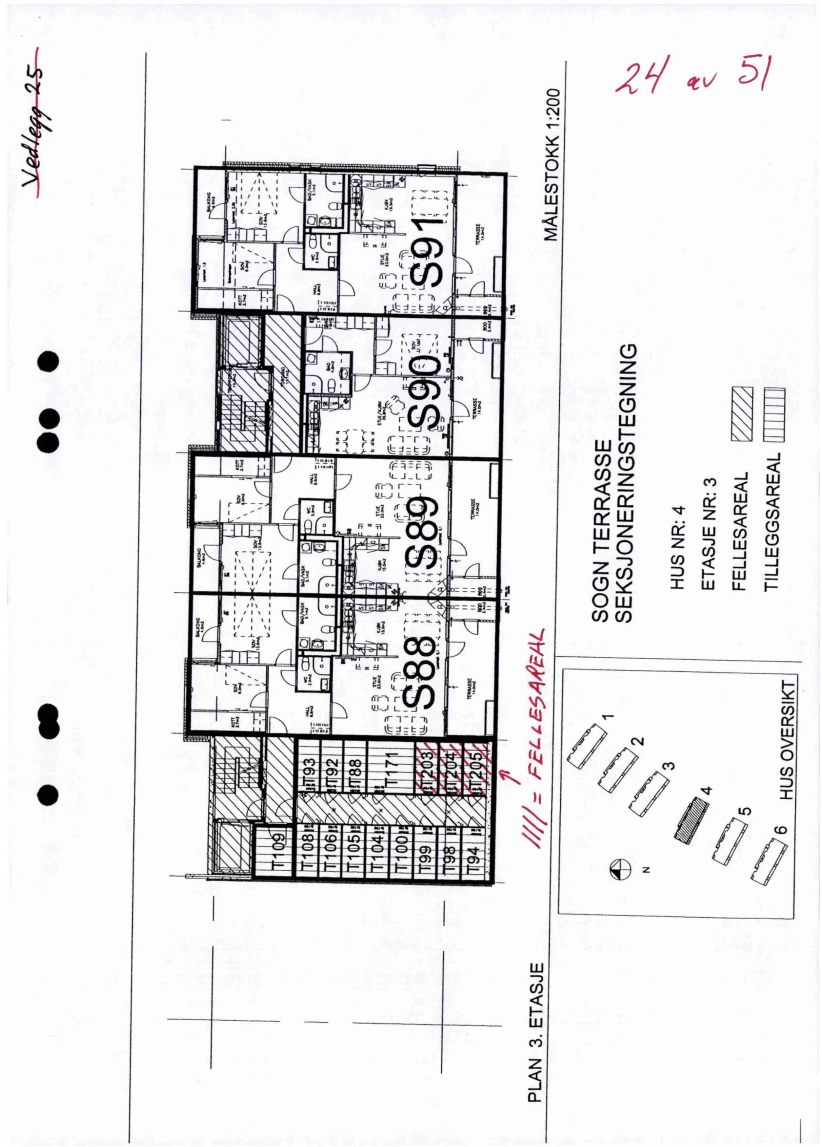
Vedlegg 24

23 av 51

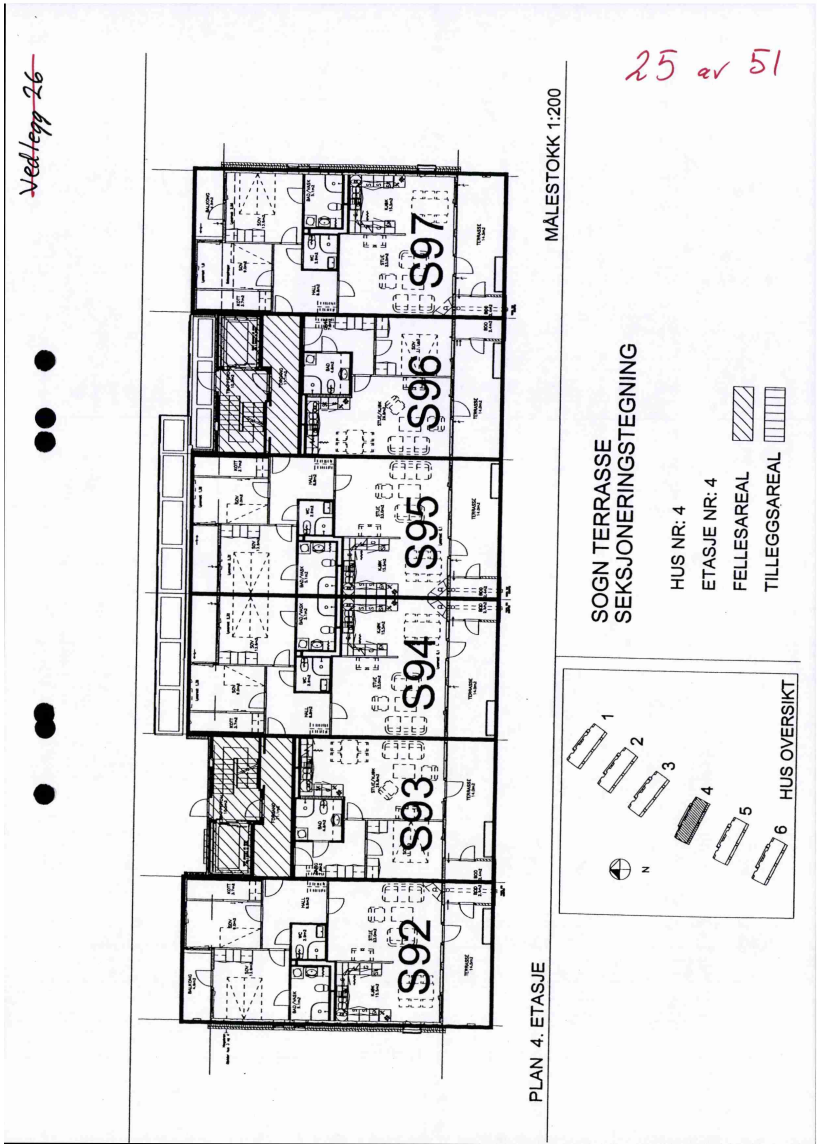


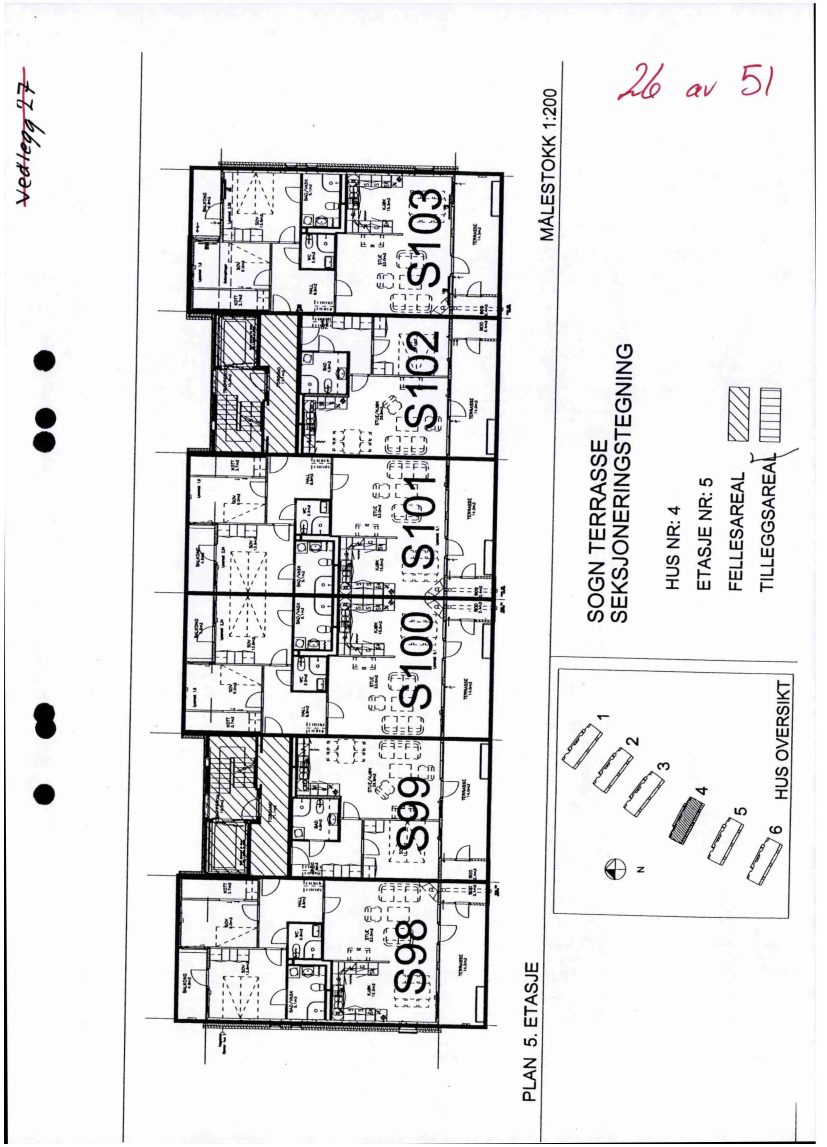
Vedlegg 25

24 av 51

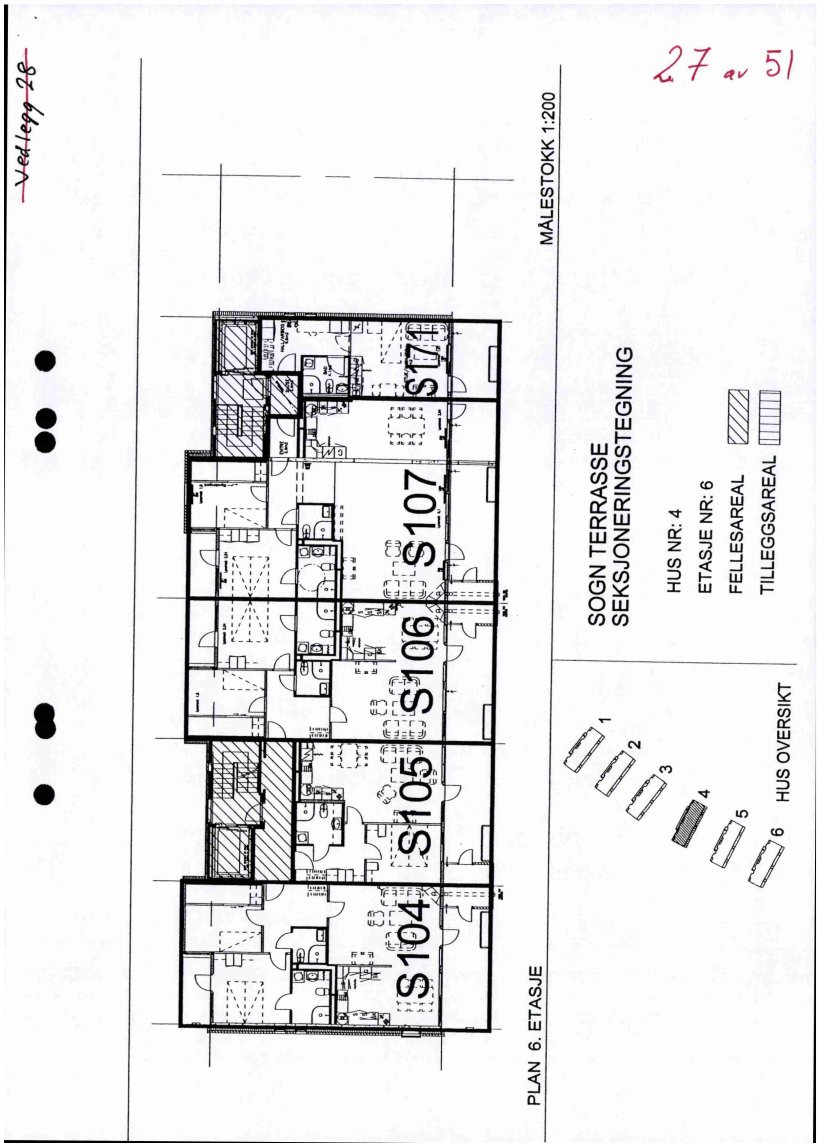


//// = FELLESAREAL

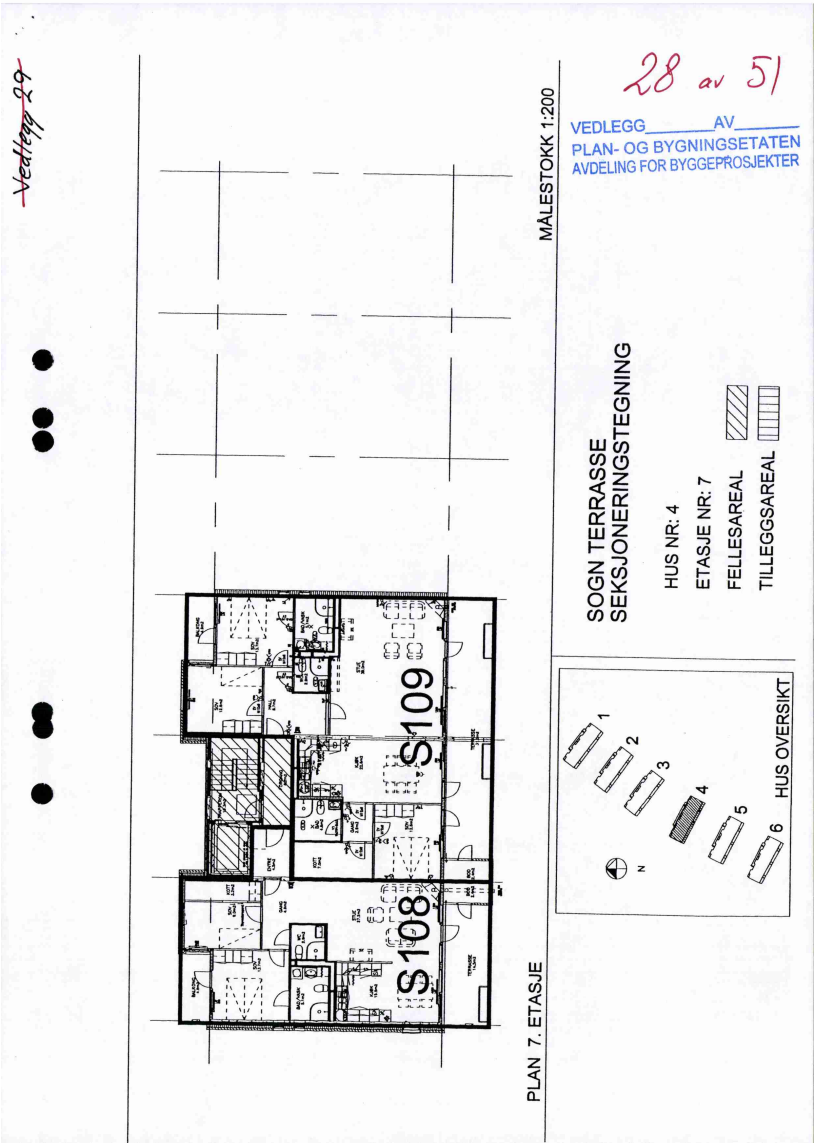

Vedlegg 26
25 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 4
ETASJE NR: 4
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
S92
S93
S94
S95
S96
S97
PLAN 4. ETASJE


Vedlegg 27
26 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 4
ETASJE NR: 5
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
S98
S99
S100
S101
S102
S103
PLAN 5. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

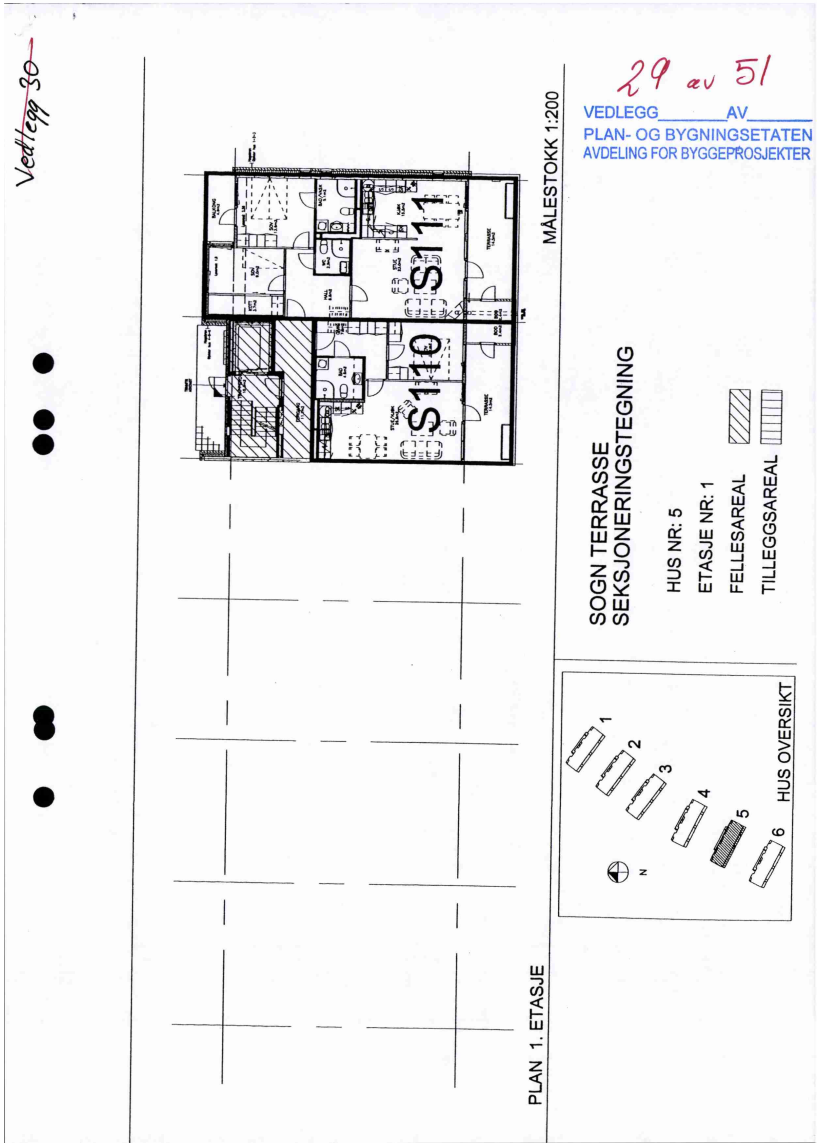


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20
Side 35 av 57

Vedlegg 30

29 av 51

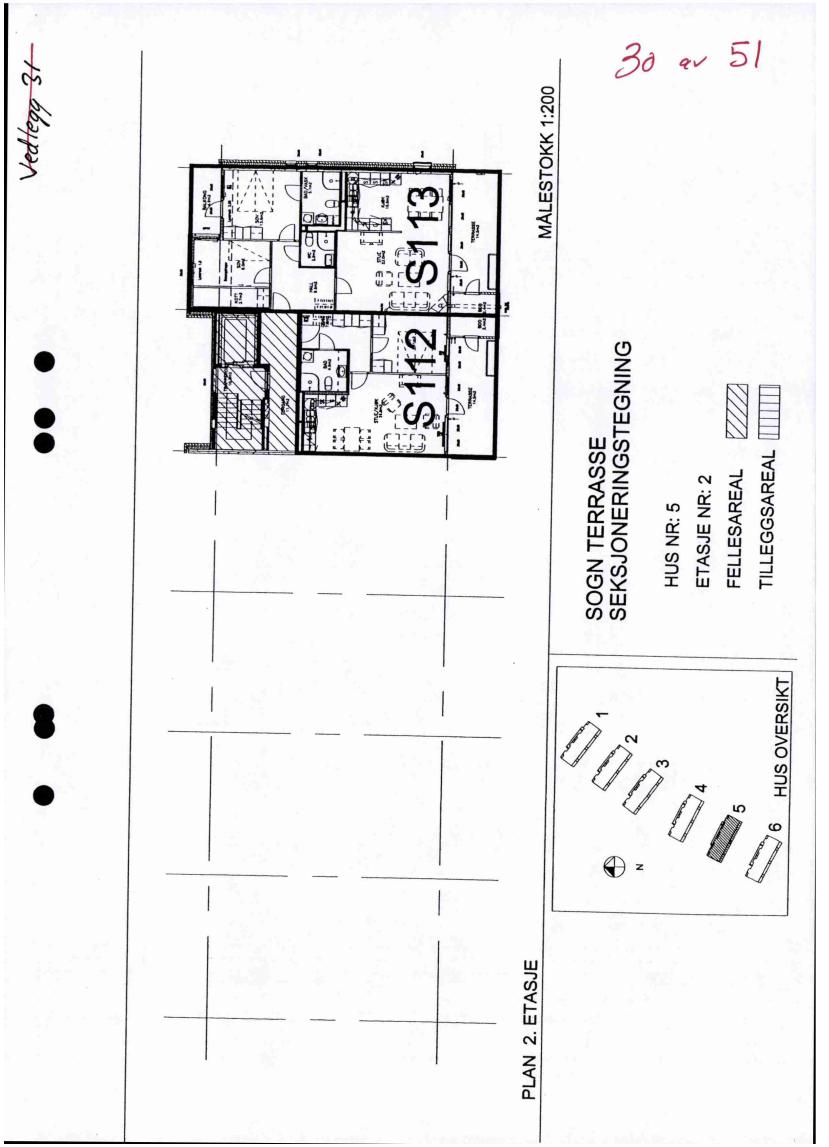
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

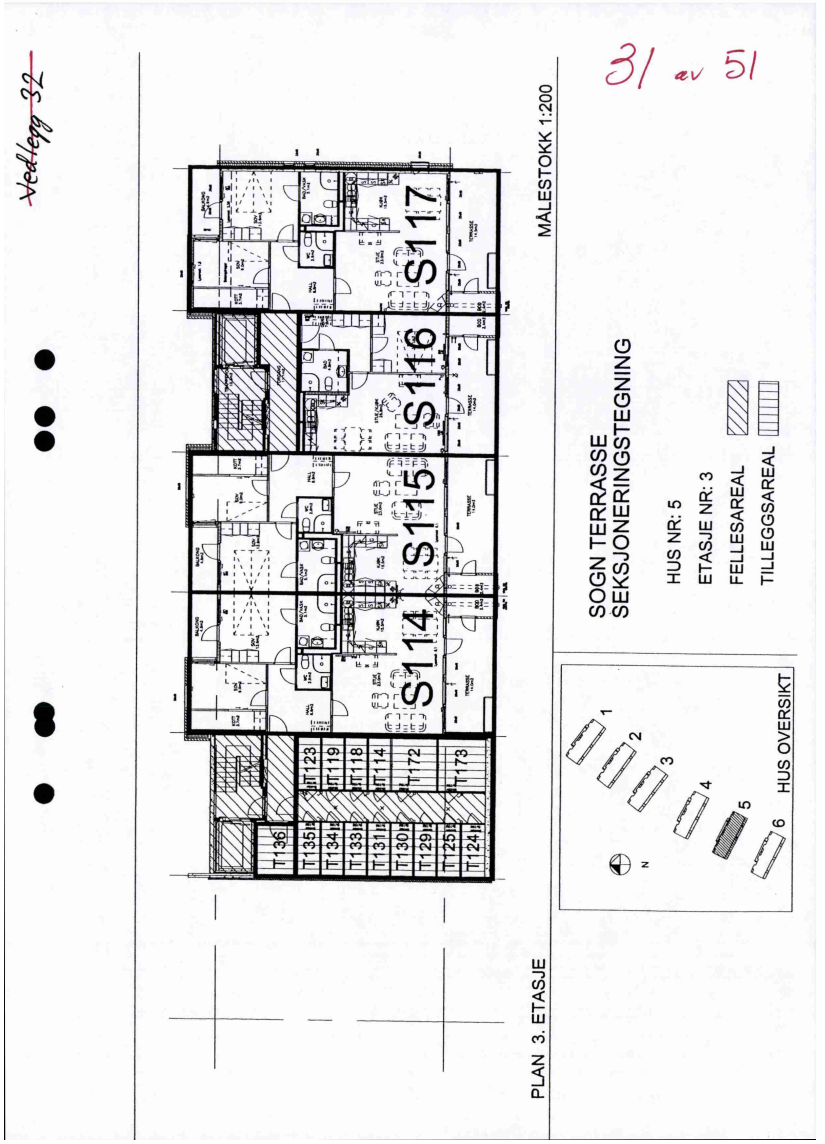


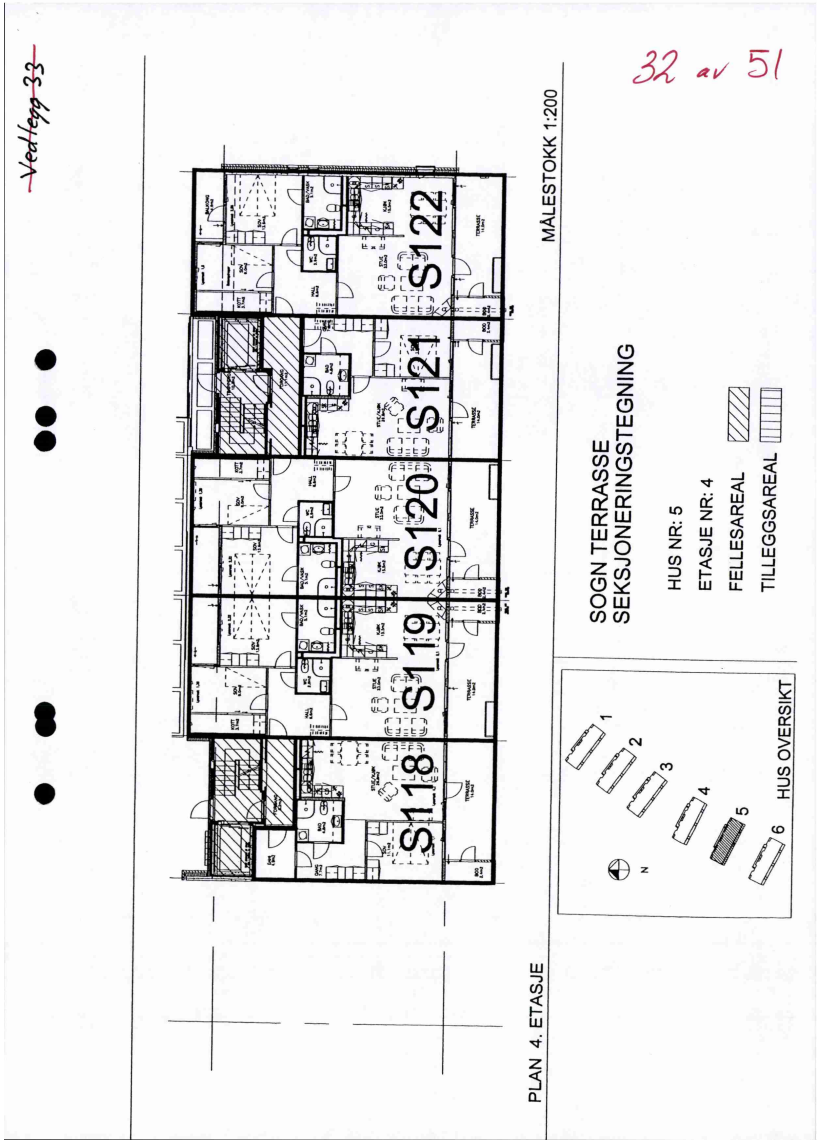
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20
Side 36 av 57

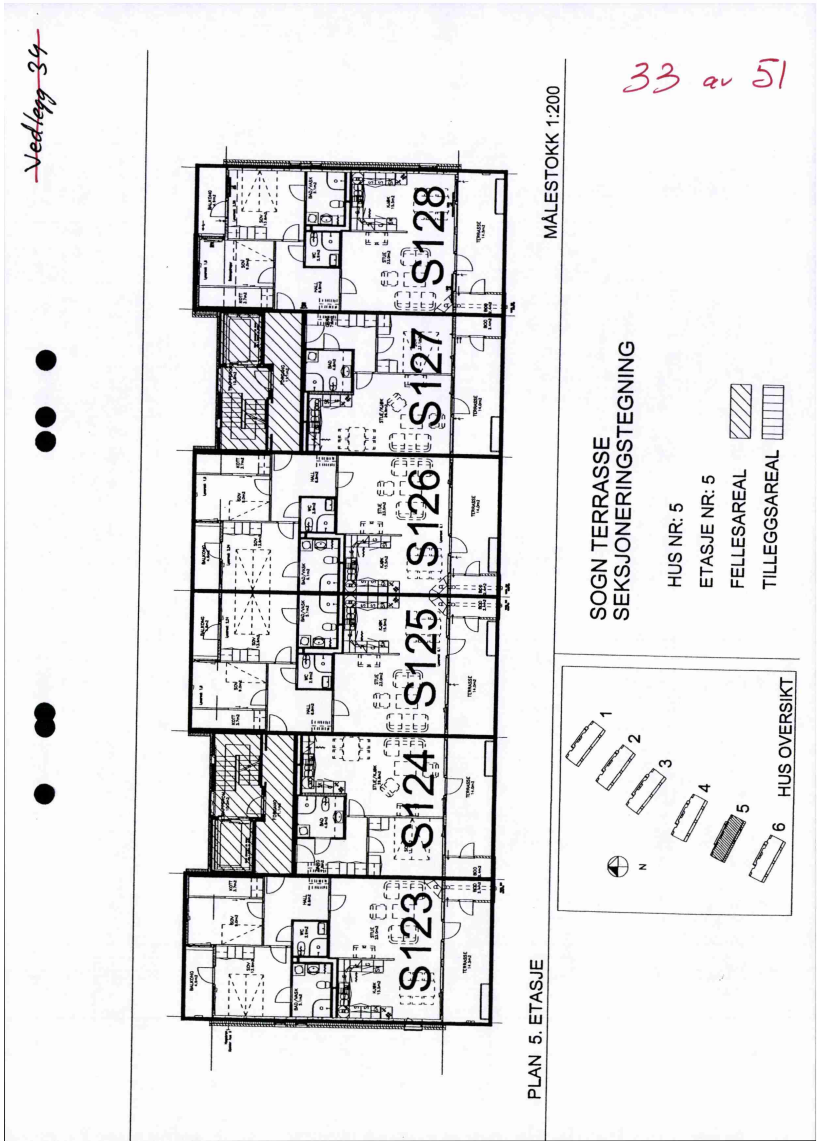
Vedlegg 31

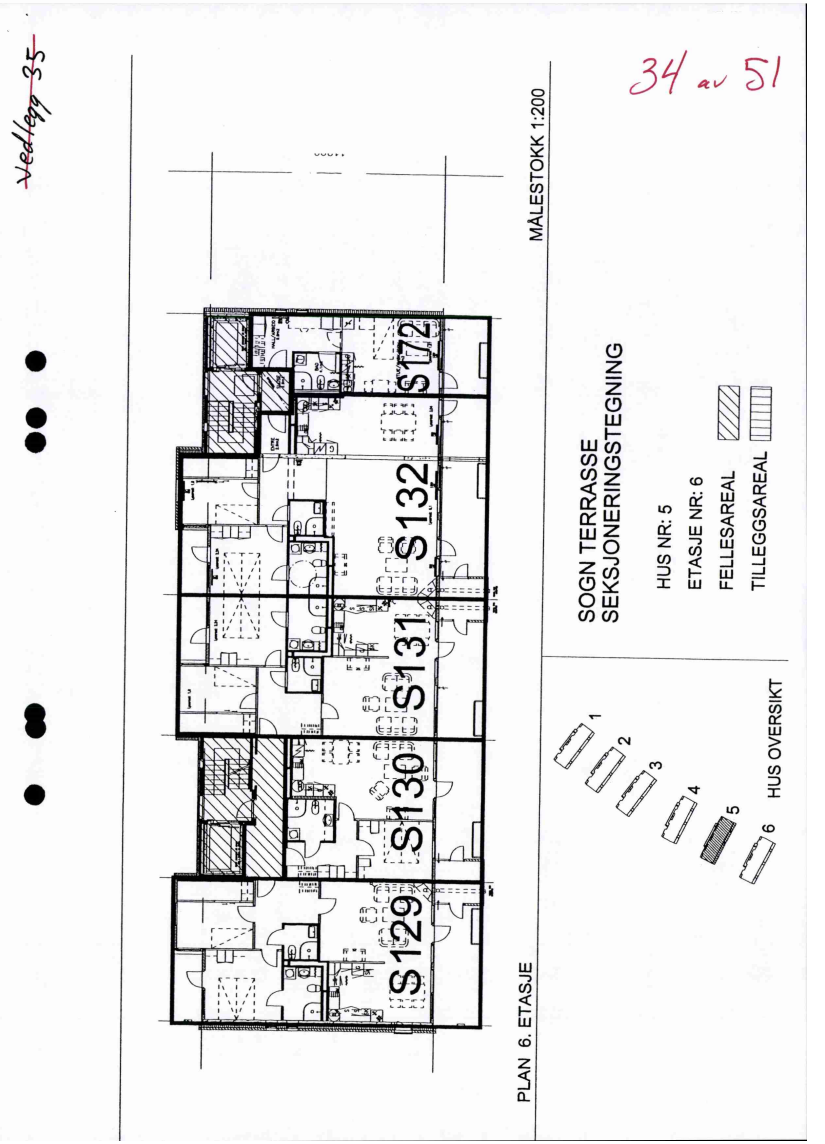
30 av 51



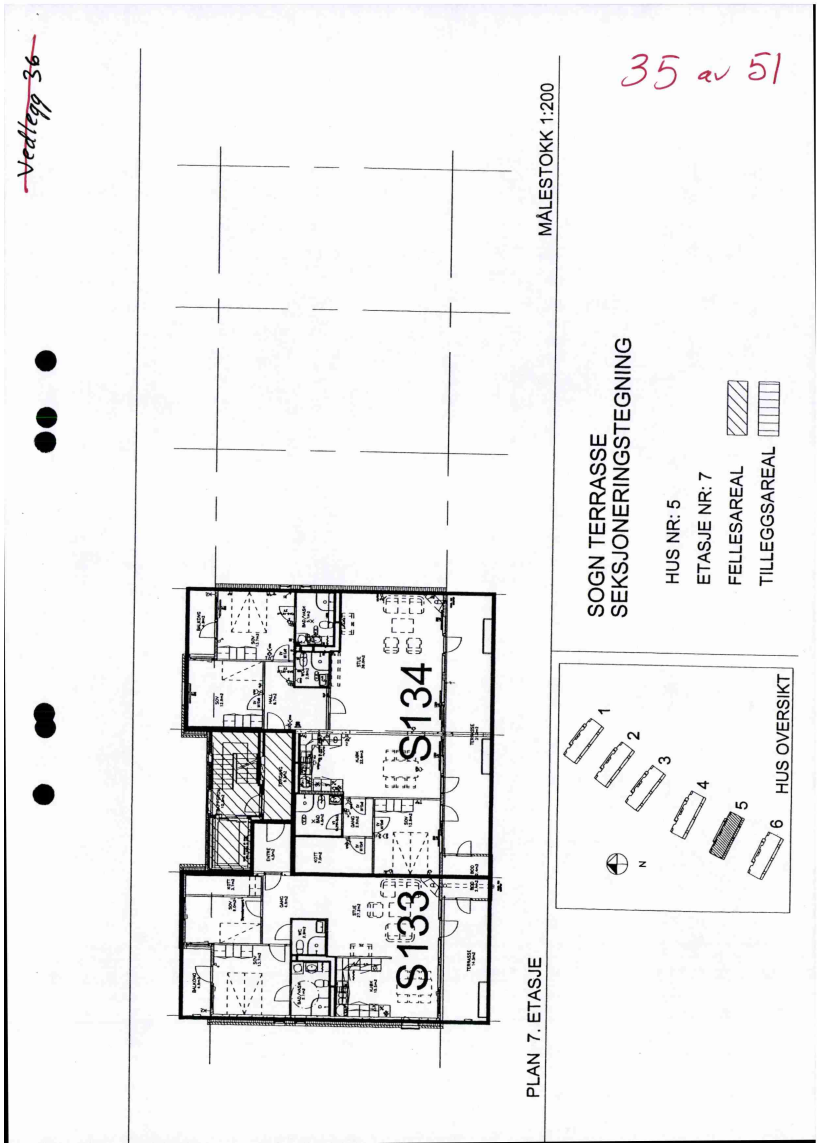

Vedlegg 32
31 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 5
ETASJE NR: 3
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
S114
S115
S116
S117
T 136
T 135H
T 134H
T 133H
T 131H
T 130H
T 129H
T 125H
T 124H
T 123
T 119
T 118
T 114
T 172
T 178
PLAN 3. ETASJE


Vedlegg 33
32 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 5
ETASJE NR: 4
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
S118
S119
S120
S121
S122
PLAN 4. ETASJE

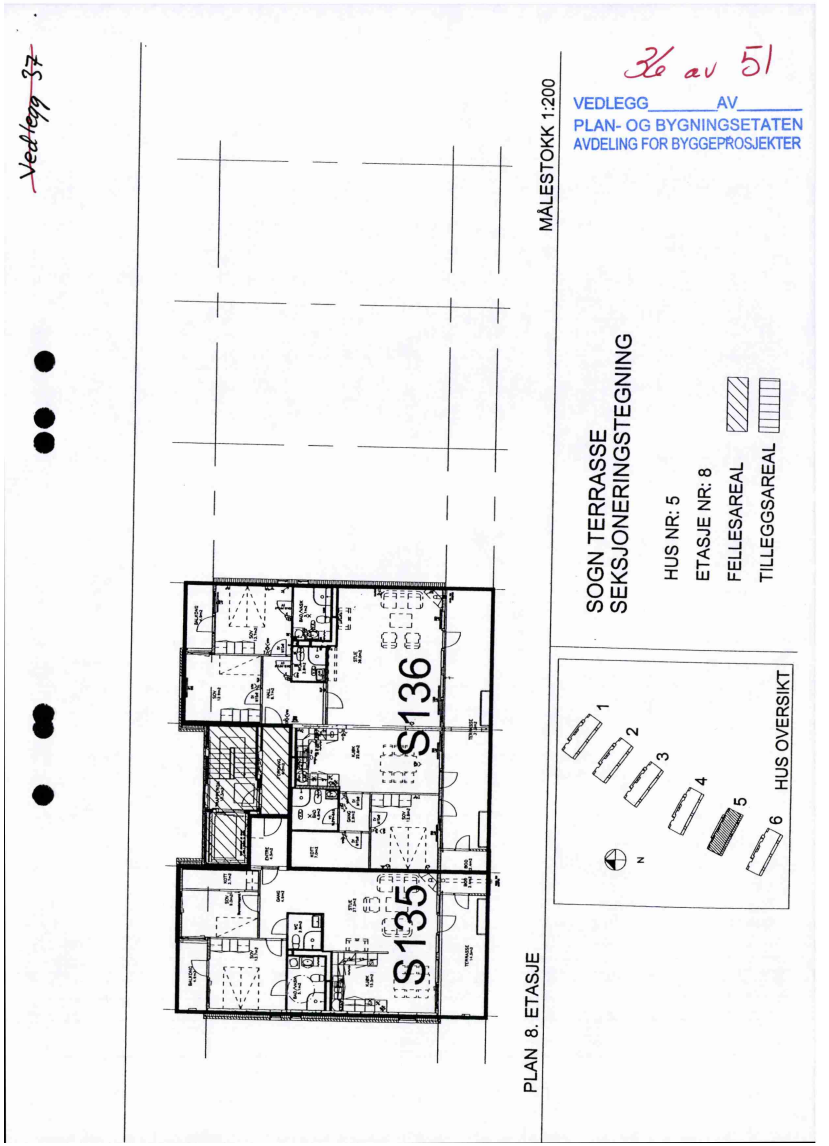

Vedlegg 34
33 av 51
S123
S124
S125
S126
S127
S128
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 5
ETASJE NR: 5
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
1
2
3
4
5
6
HUS OVERSIKT
PLAN 5. ETASJE

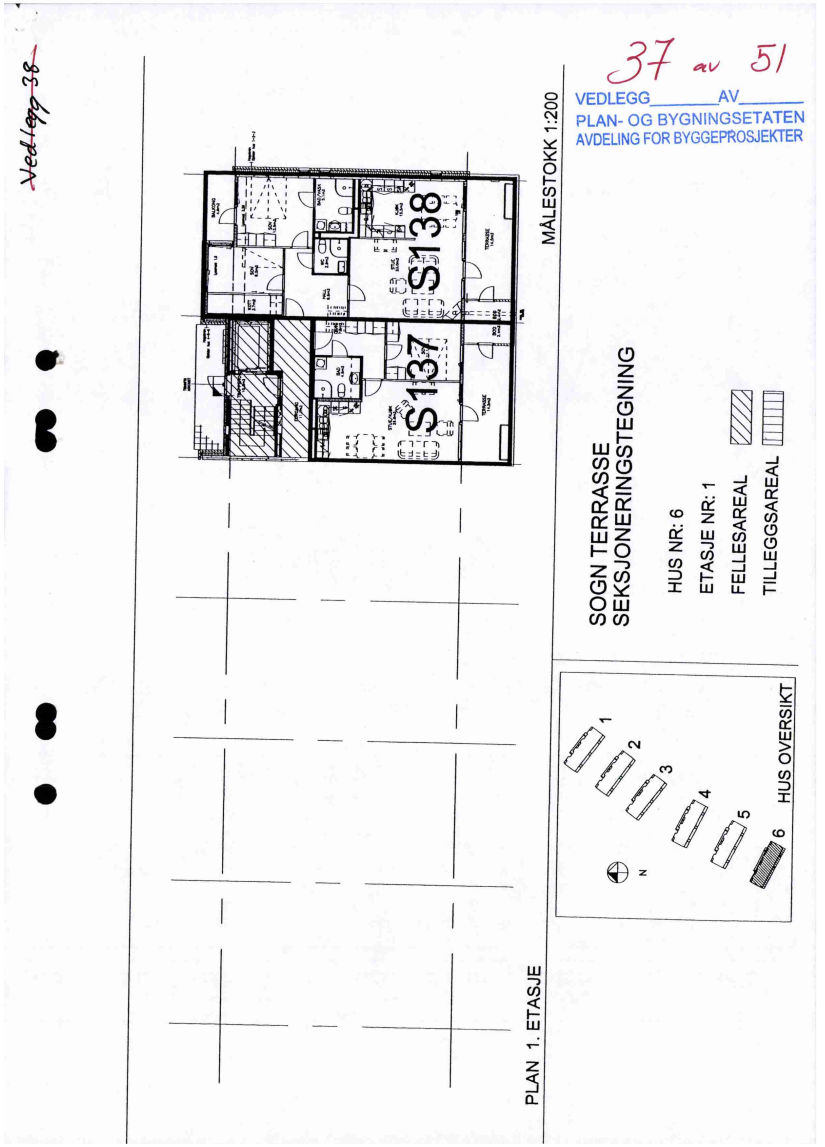

Vedlegg 35
34 av 51
S129
S130
S131
S132
S172
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 5
ETASJE NR: 6
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
1
2
3
4
5
6
HUS OVERSIKT
PLAN 6. ETASJE

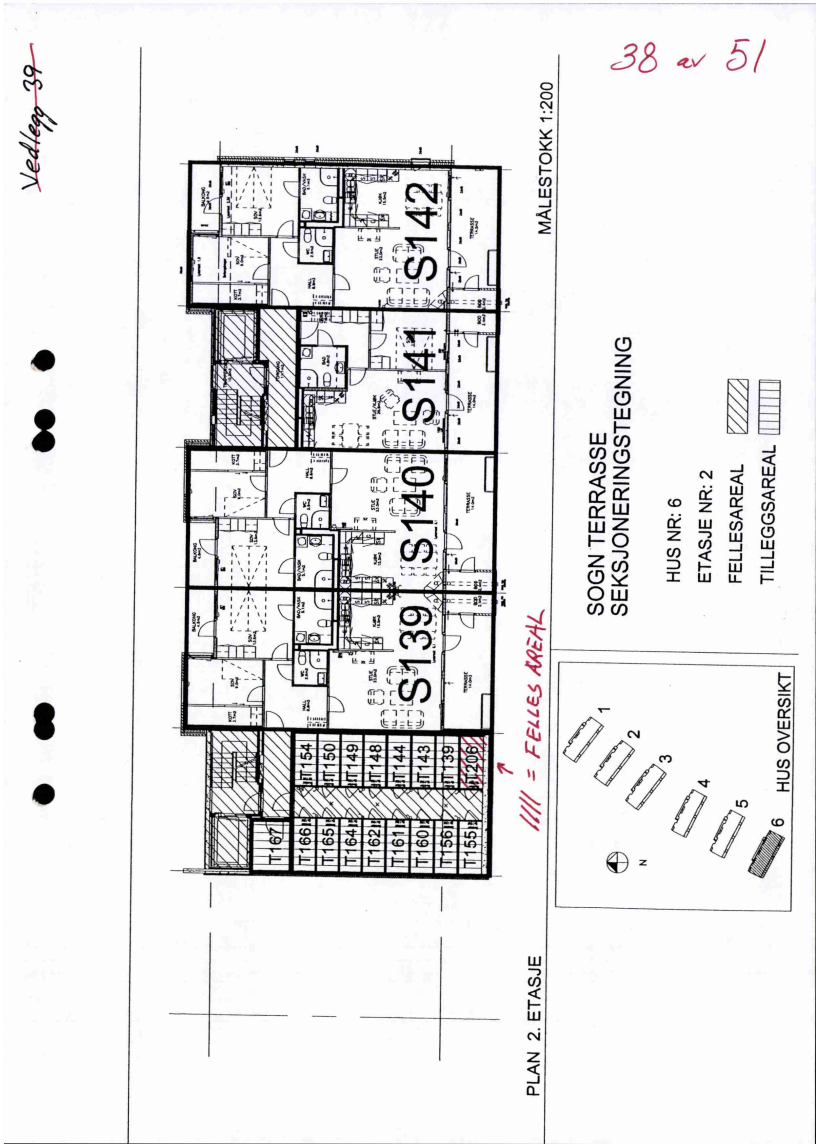
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20
Side 41 av 57



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20
Side 42 av 57



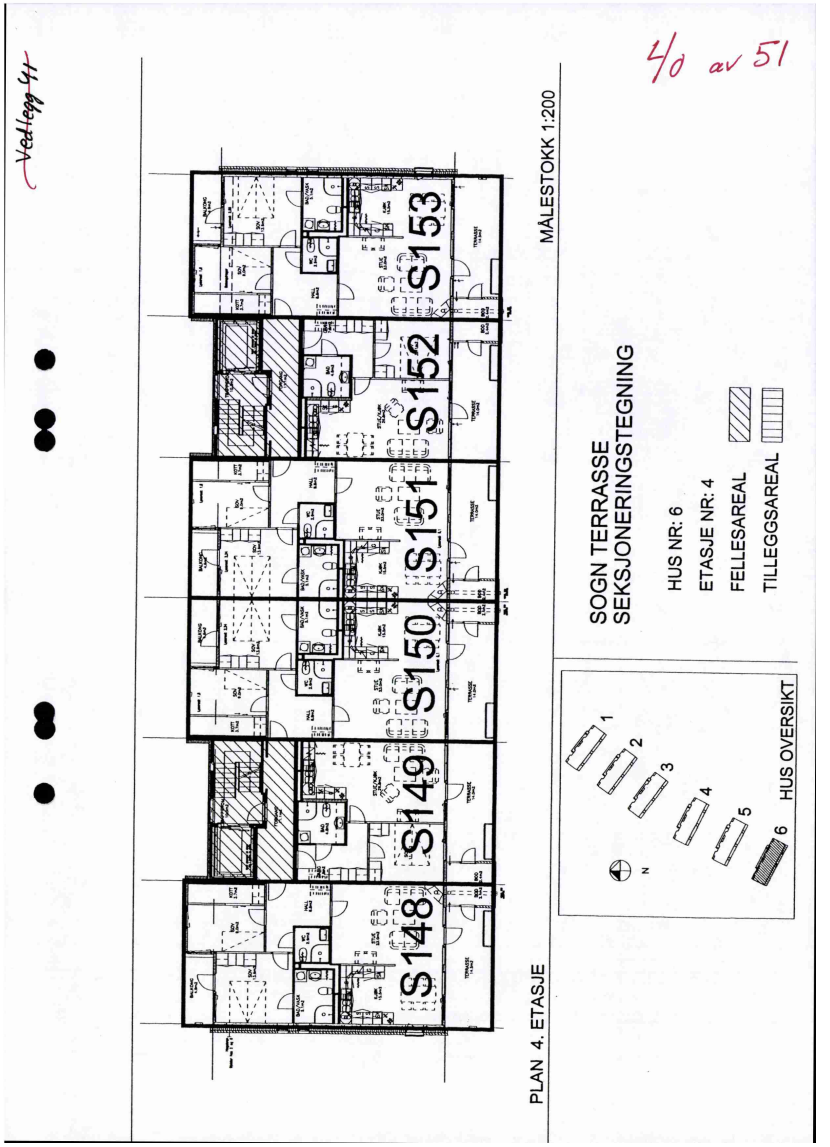

Vedlegg 38
37 av 51
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MÅLESTOKK 1:200
S137
S138
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 6
ETASJE NR: 1
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N
PLAN 1. ETASJE

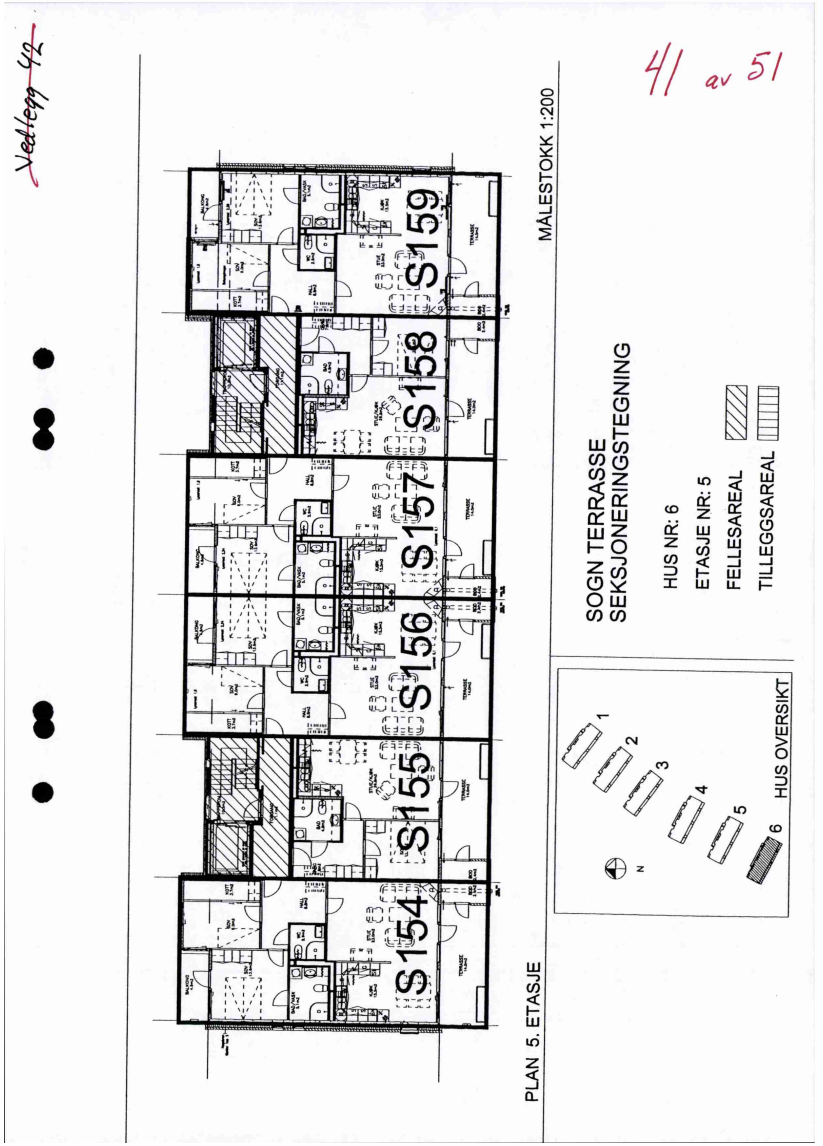

Vedlegg 39
38 av 51
MÅLESTOKK 1:200
S139
S140
S141
S142
T167
T166
T165
T164
T162
T161
T160
T156
T155
T154
T150
T149
T148
T144
T143
T139
T206
//// = FELLES AREAL
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 6
ETASJE NR: 2
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N
PLAN 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20



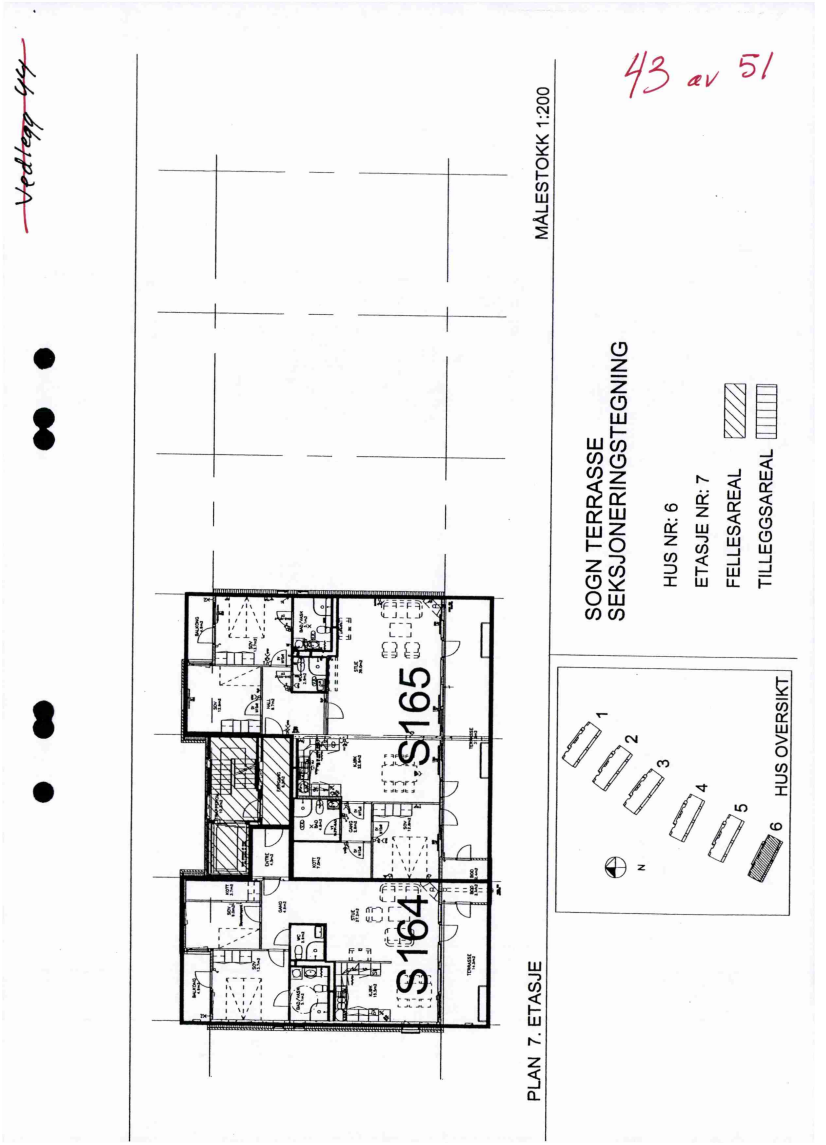
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20



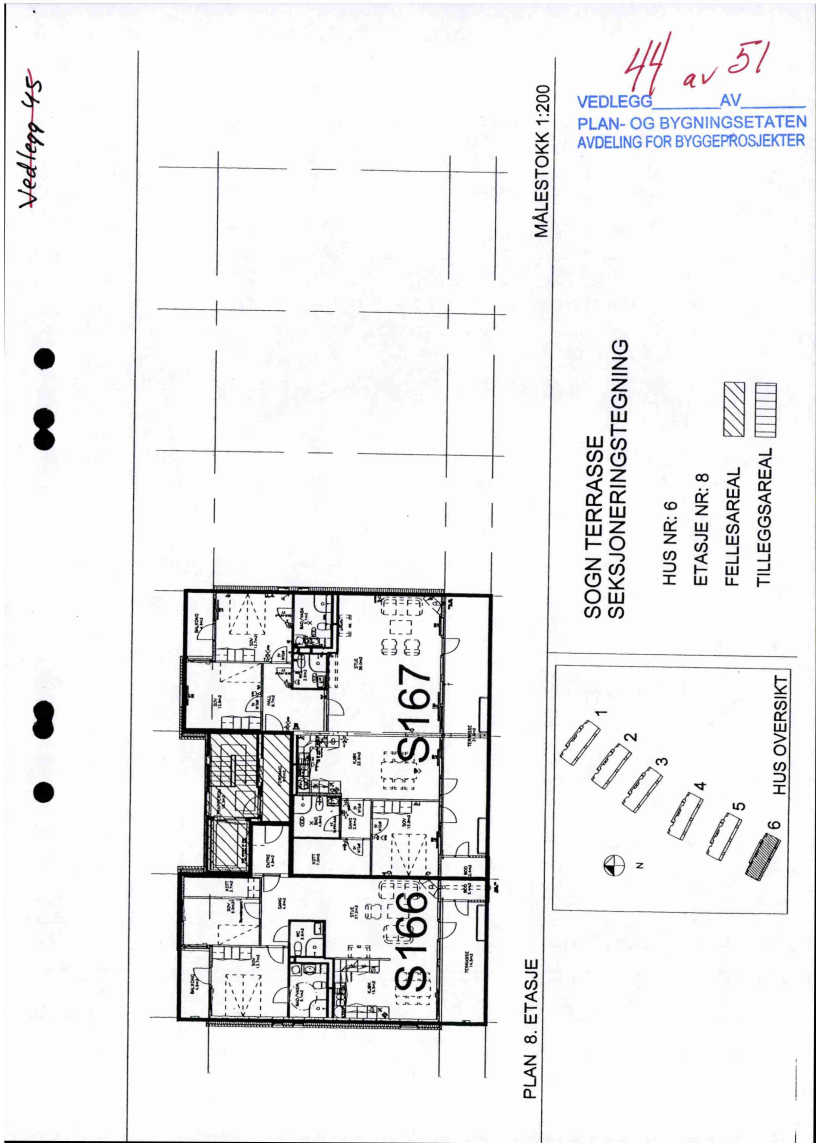

Vedlegg 42
41 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 6
ETASJE NR: 5
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
N
S154
S155
S156
S157
S158
S159
PLAN 5. ETASJE

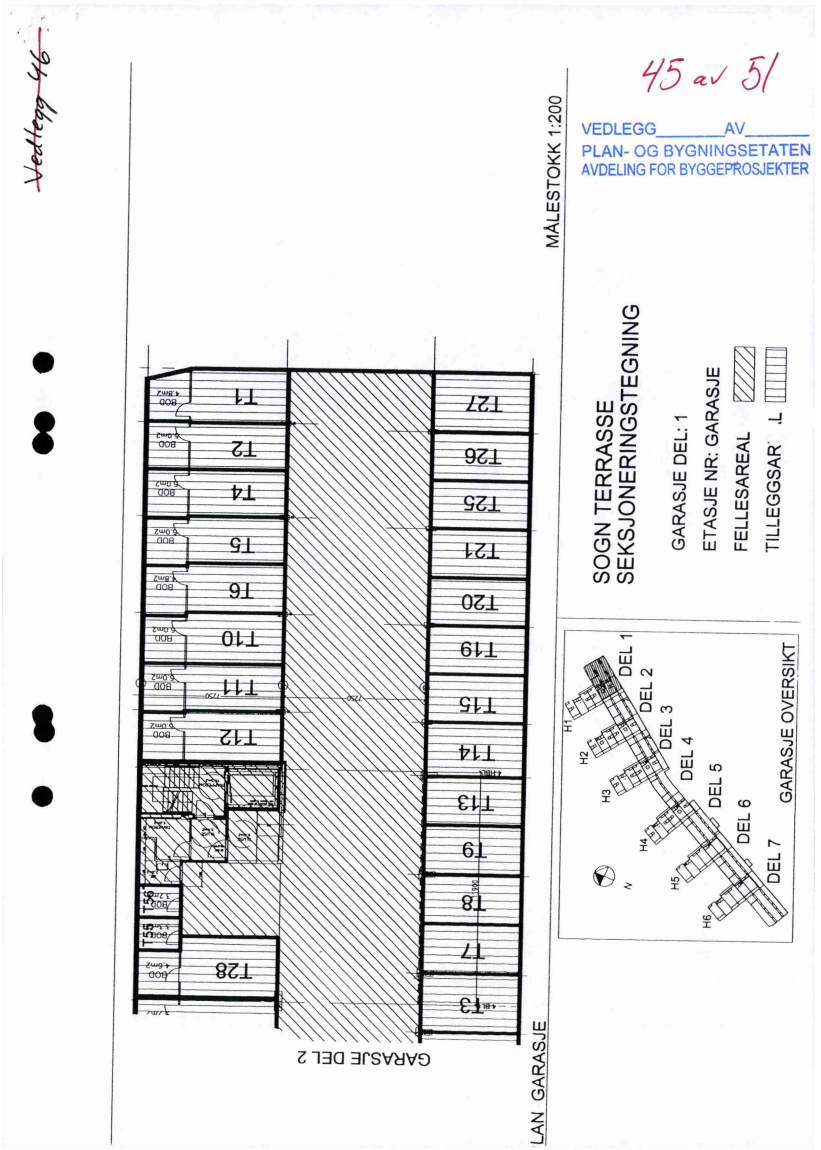

Vedlegg 43
42 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
HUS NR: 6
ETASJE NR: 6
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL
HUS OVERSIKT
1
2
3
4
5
6
S160
S161
S162
S163
S173
PLAN 6. ETASJE

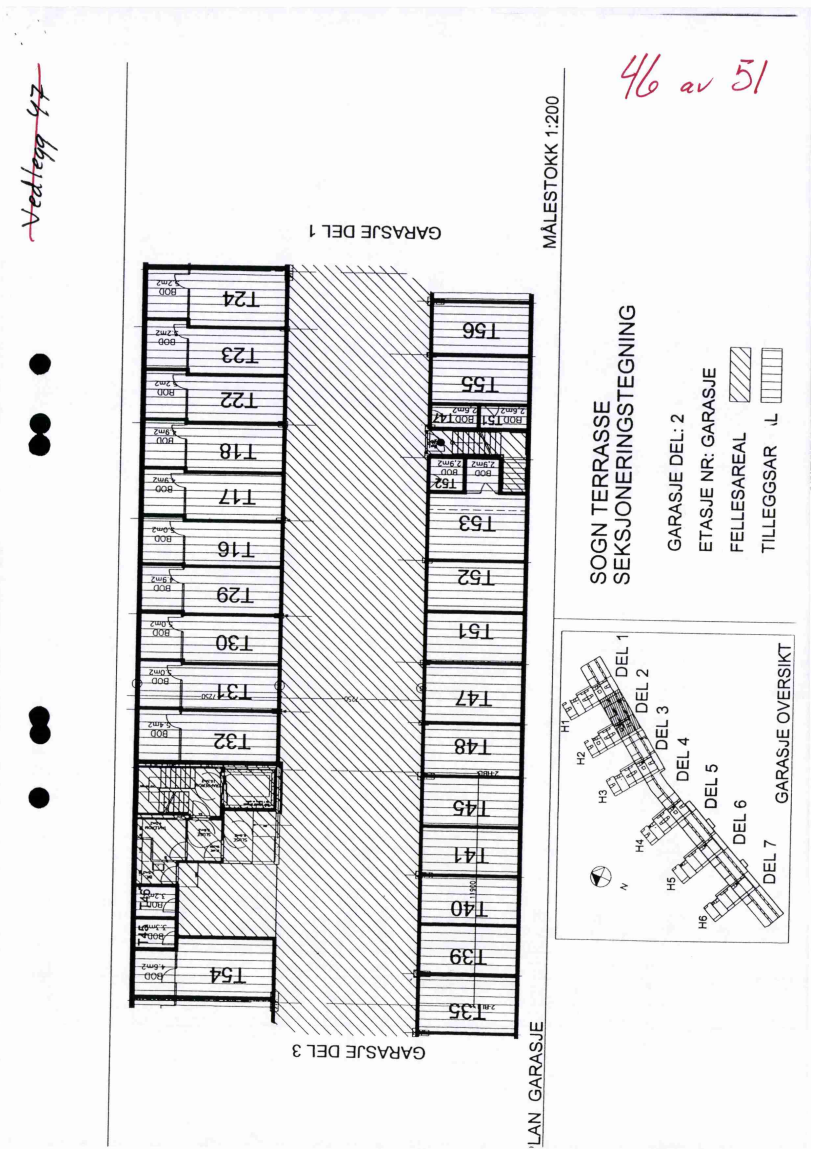
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20
Side 49 av 57



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20
Side 50 av 57



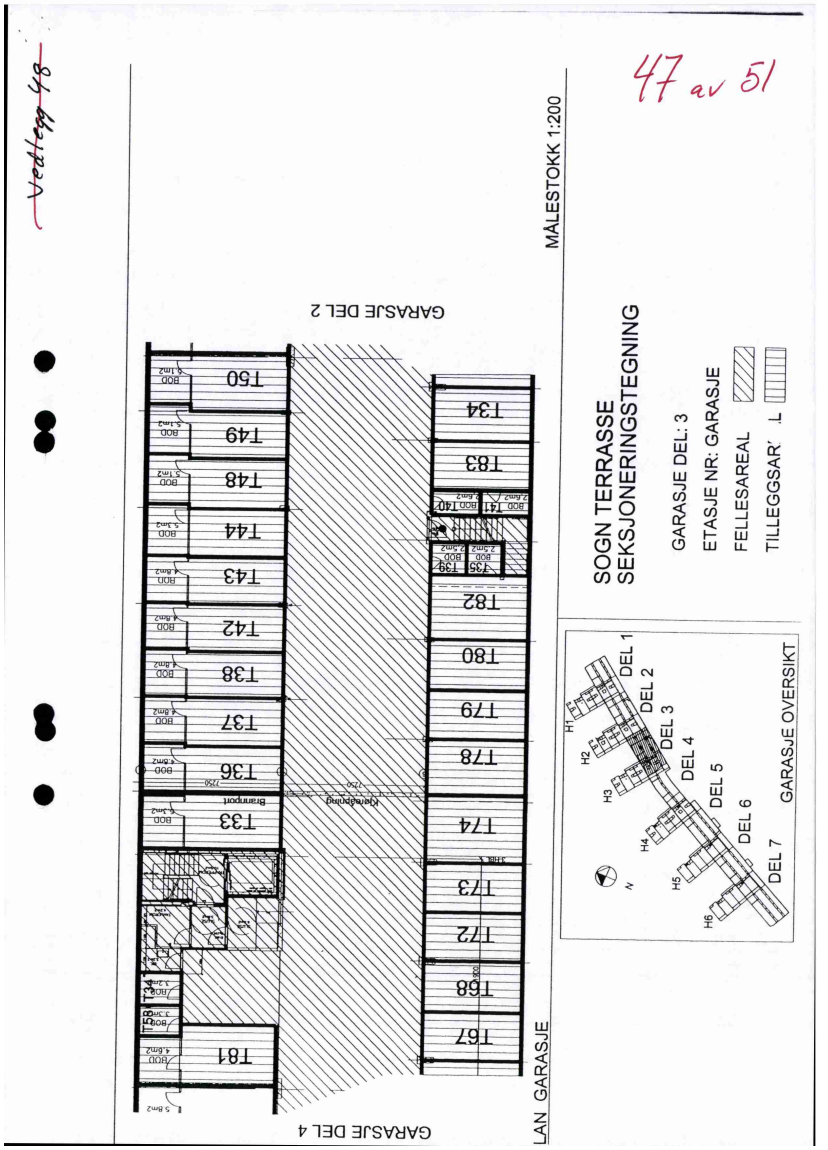

Vedlegg 46
45 av 51
VEDLEGG_____AV_____
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
GARASJE DEL: 1
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR
GARASJE OVERSIKT
DEL 1
DEL 2
DEL 3
DEL 4
DEL 5
DEL 6
DEL 7
GARASJE DEL 2
LAN GARASJE


Vedlegg 47
46 av 51
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
GARASJE DEL: 2
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR
GARASJE OVERSIKT
DEL 1
DEL 2
DEL 3
DEL 4
DEL 5
DEL 6
DEL 7
GARASJE DEL 1
GARASJE DEL 3
LAN GARASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

Vedlegg 48

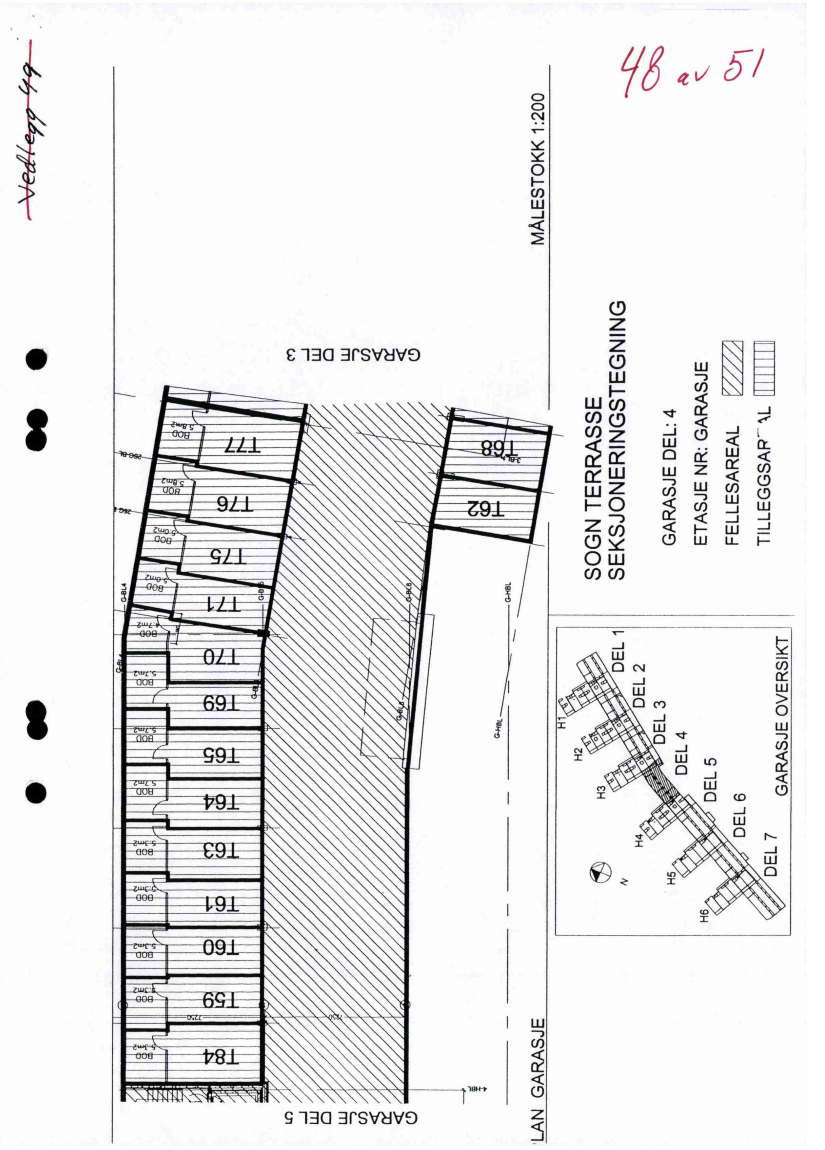
47 av 51

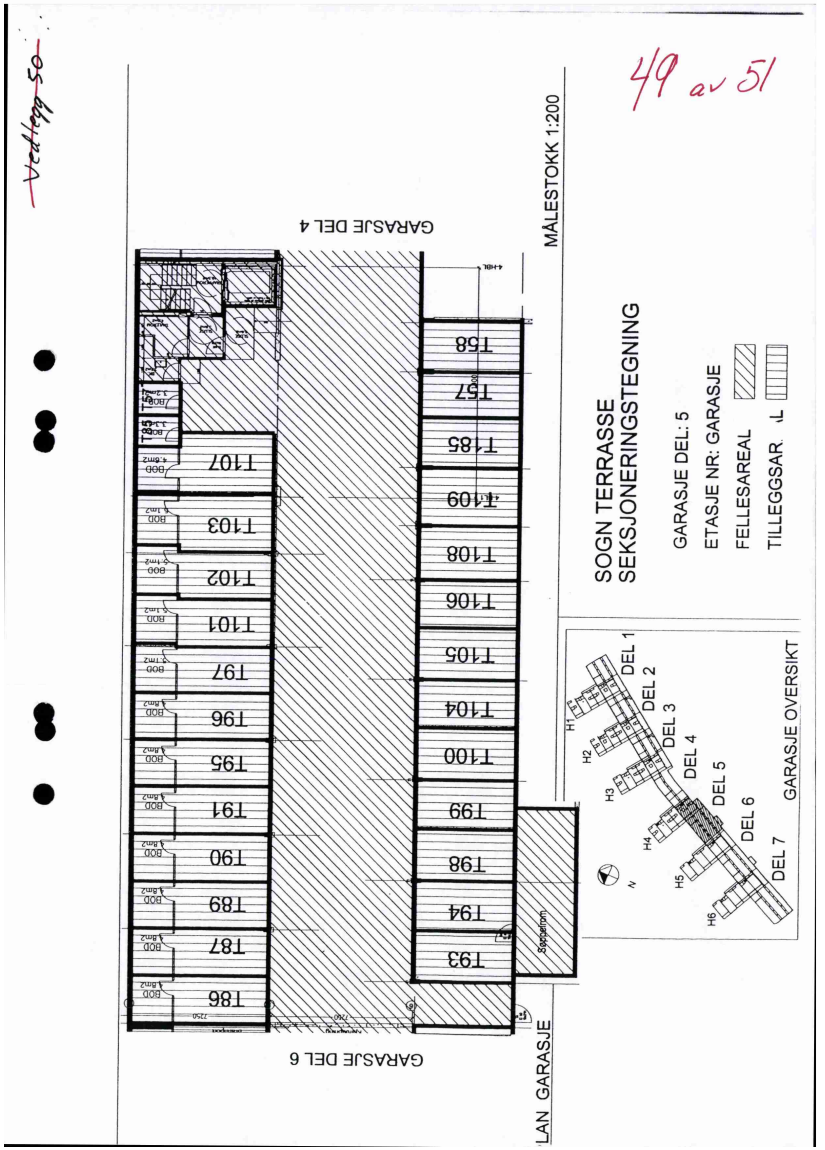


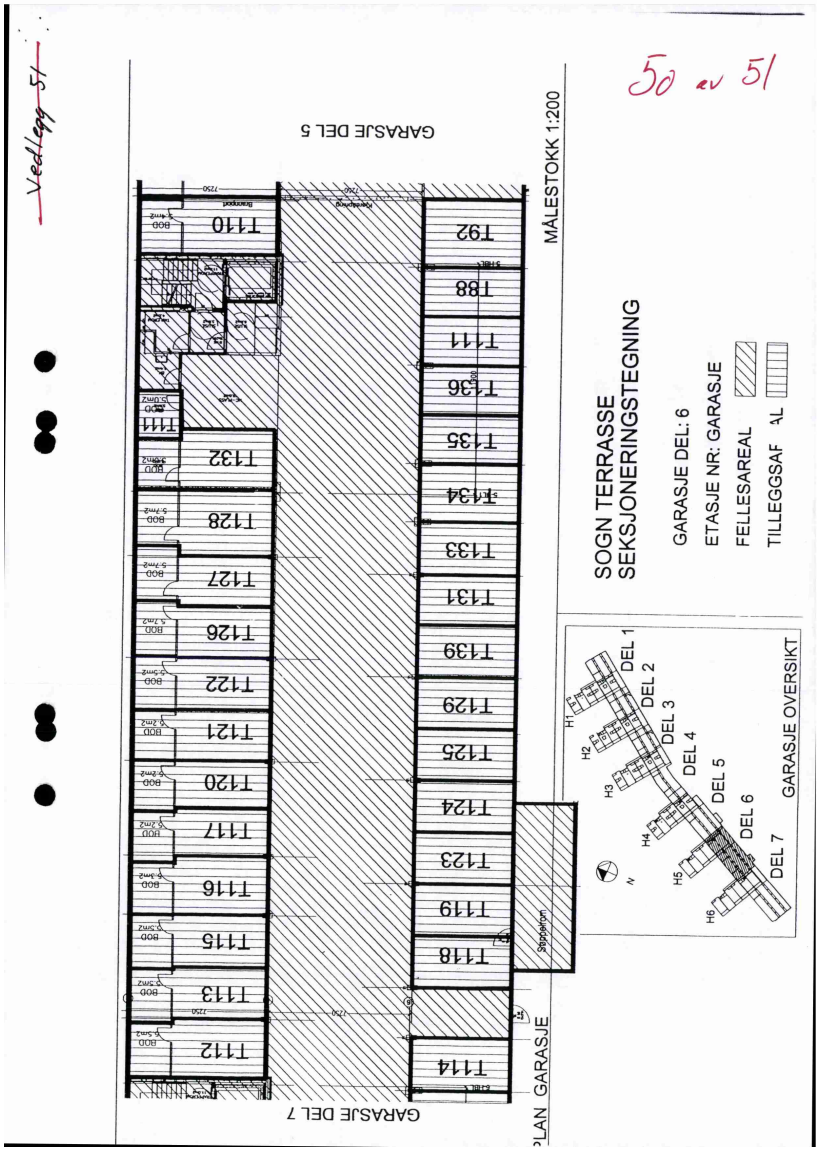
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20

Vedlegg 49

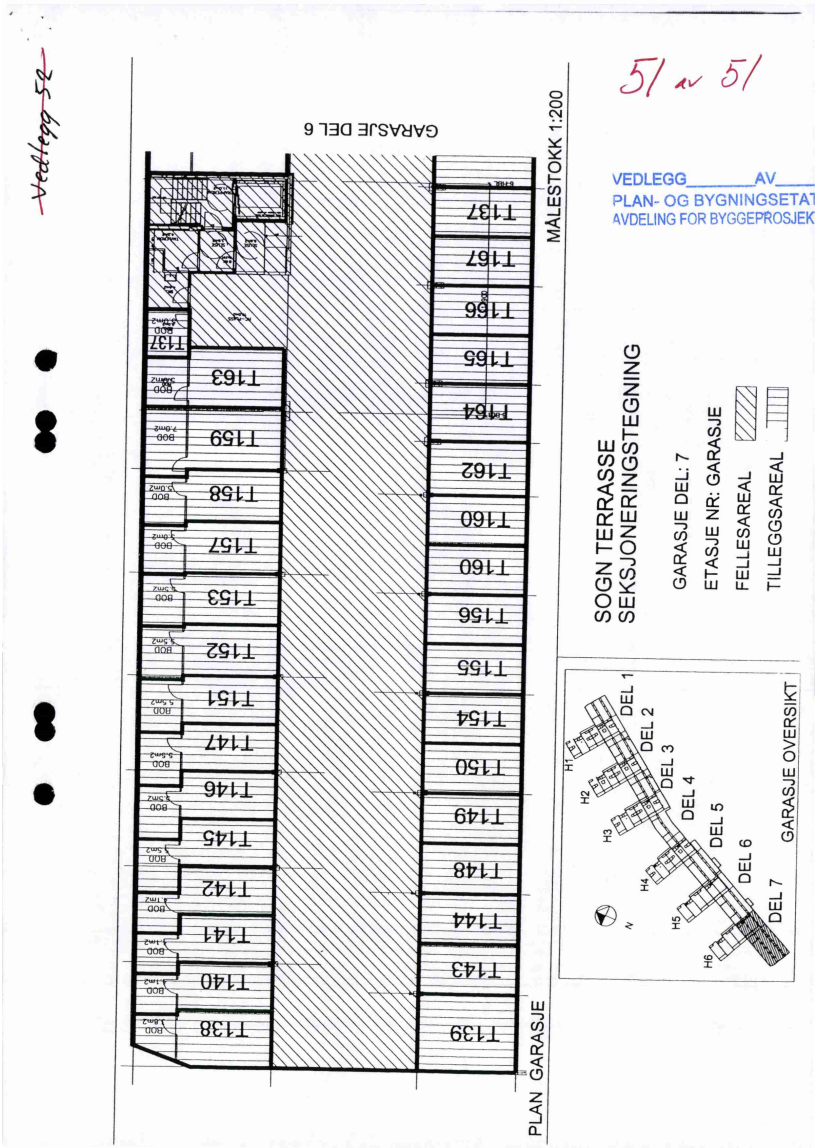
48 av 51




Vedlegg 50
49 av 51
GARASJE DEL 4
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
GARASJE DEL: 5
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR. AL
DEL 1
DEL 2
DEL 3
DEL 4
DEL 5
DEL 6
DEL 7
GARASJE OVERSIKT
GARASJE DEL 6
LAN GARASJE


Vedlegg 51
50 av 51
GARASJE DEL 5
MÅLESTOKK 1:200
SOGN TERRASSE
SEKSJONERINGSTEGNING
GARASJE DEL: 6
ETASJE NR: GARASJE
FELLESAREAL
TILLEGGSAR AL
DEL 1
DEL 2
DEL 3
DEL 4
DEL 5
DEL 6
DEL 7
GARASJE OVERSIKT
GARASJE DEL 7
LAN GARASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67072/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-23 14:20
Side 57 av 57



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0327/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Klaus Torgårds vei 14A 0372 OSLO

Betegnelse: Gnr 49, bnr 39, snr 50 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no