Klaus Torgårds vei 10A

Nabolaget Askerudbakken - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Blindern vgs. Linje 19N, 25	3 min 0.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	10 min 0.9 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	5 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.1 km

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	19 min 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	17 min 1.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 3.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

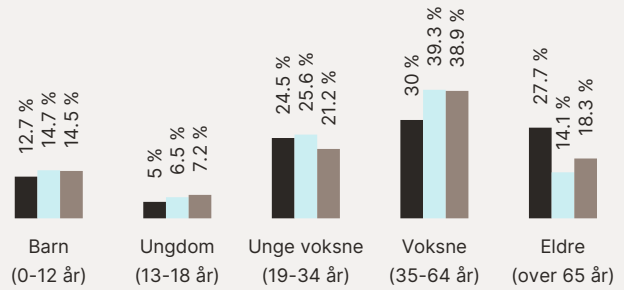
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Almelia SiO (0-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Gaustadsnippen barnehage (0-6 år) 68 barn	6 min 0.4 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 25 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Sogn	5 min
Kiwi Sognsveien	9 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

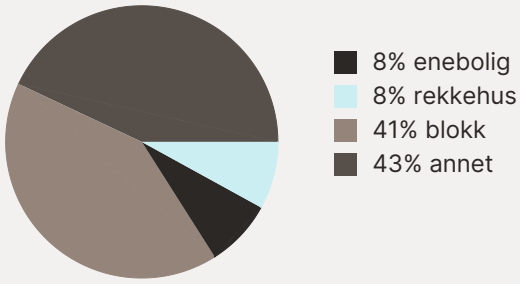
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Domus athletica Aktivitetshall, fotball	8 min 0.7 km
Ullevål stadion Fotball	9 min 0.8 km
Nimi trening Ullevaal	11 min
SATS Ullevaal Stadion	11 min

Boligmasse



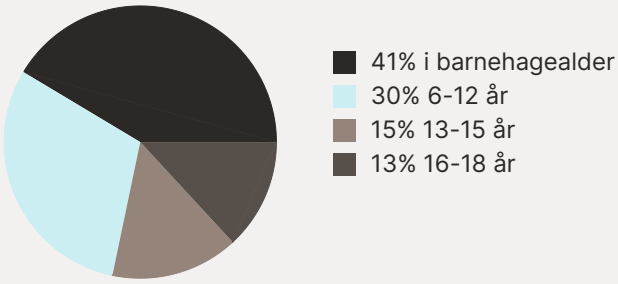
«Sentrumsnært (Ullevål stadion, T-bane og gode busstilbud) med rådyr og grevling i hagen, og kort vei til marka. Enough said!»

Sitat fra en lokalkjent

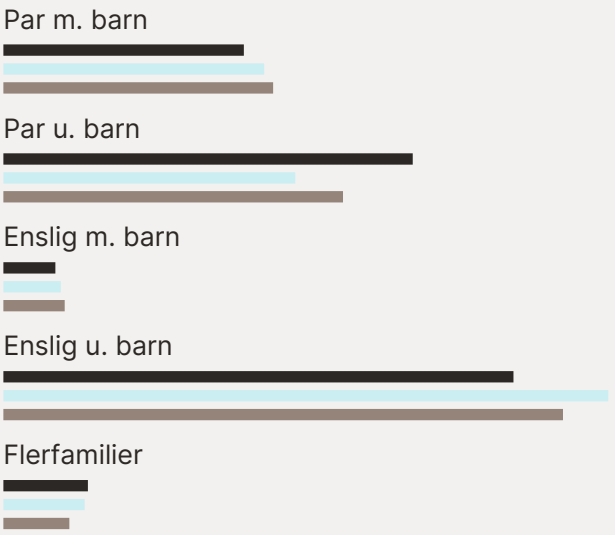
Varer/Tjenester

AMFI Ullevaal	11 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



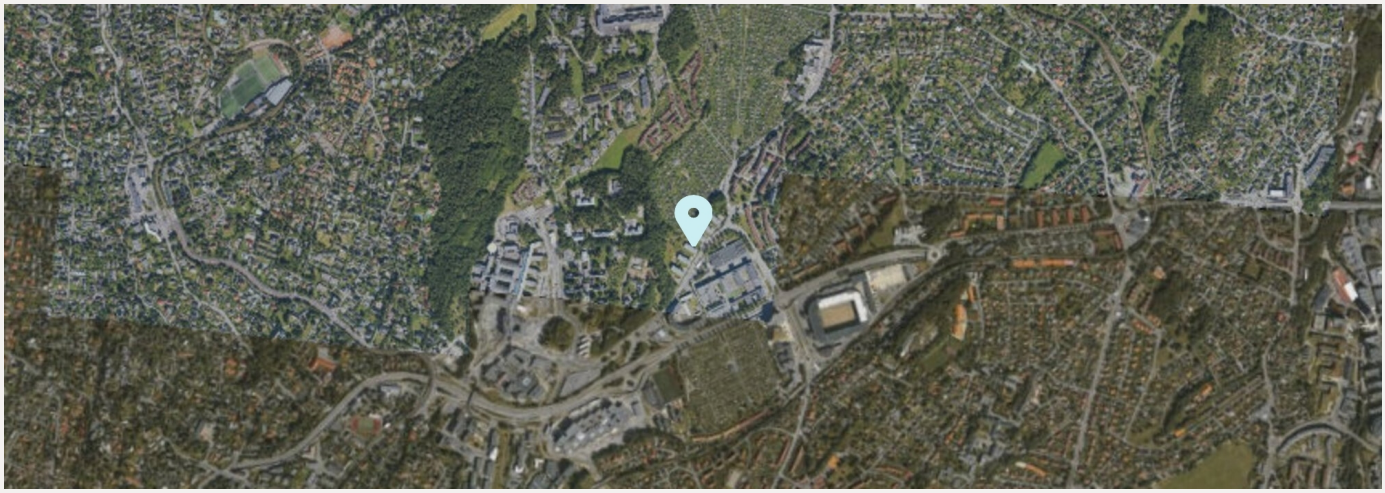
Familiesammensetning

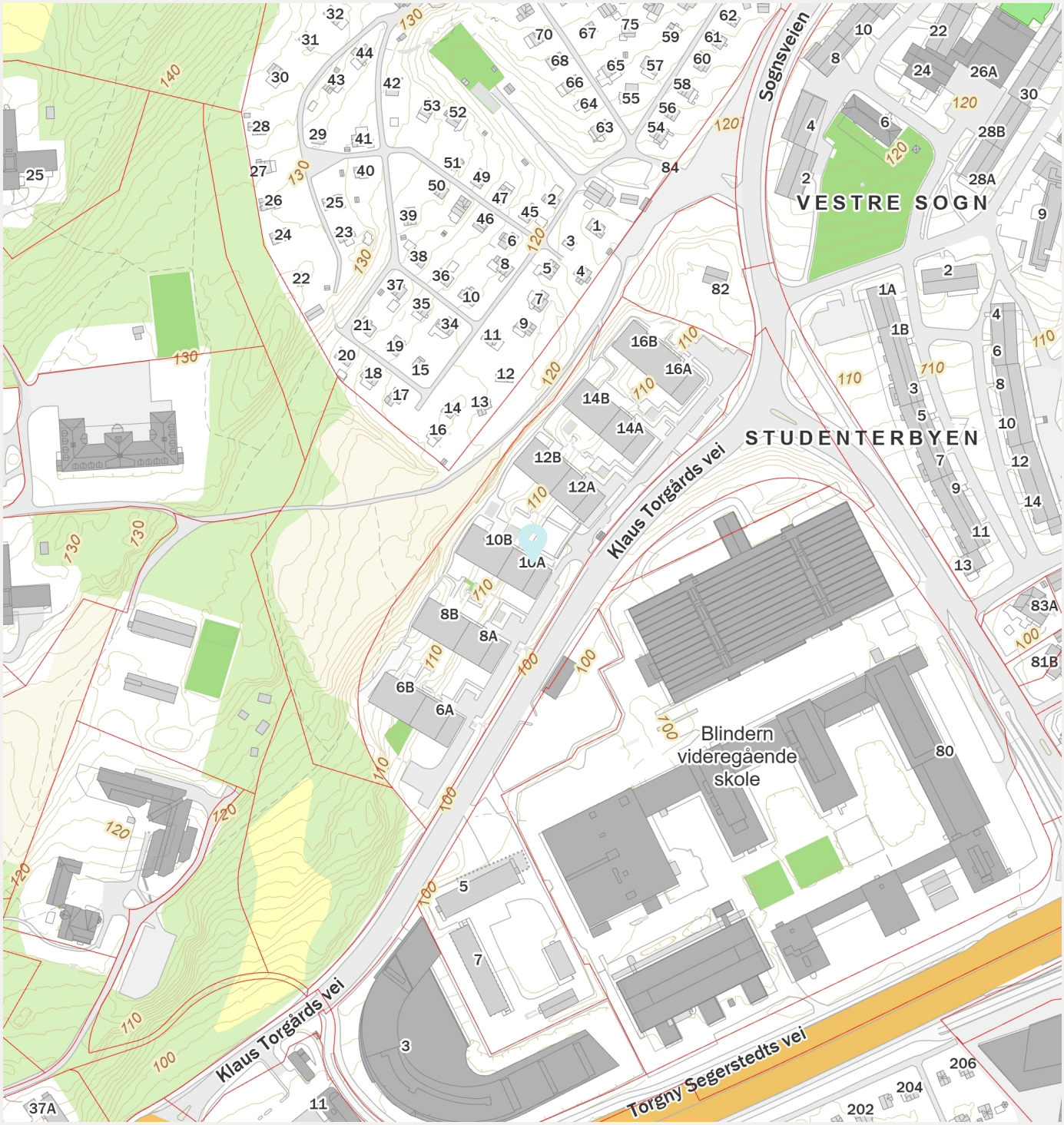


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Klaus Torgårds vei 10 A
0372 OSLO
Gnr./Bnr.: 49/39
Oslo kommune

Rapportdato: 18.07.2026
Befaringsdato: 09.07.2026
Referansenummer: 15084260

Areal

Leilighet
Bruksareal: 61 m² (BRA-i: 53 m²)

Totalt bruksareal: 61 m² (BRA-i: 53 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.07.2026
Referansenummer	15084260
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0197
Hjemmelshaver/selger	Knut Gisholt
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Ester Julia Olgeirsdottir
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	18.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Klaus Torgårds vei 10 A
Postnummer/sted	0372 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	49/39
Seksjonsnr.	84
Tomt	Eiet tomt: 17799 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2005		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, Betongsteinlagte internveier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2005. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygningen er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner og teglstein. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning mot boligen. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp/membran. (Taket er ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra byggeår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet via gulvvarme på bad samt stedvis panelovner i andre rom.

Boligen inneholder
Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og soverom. Utgang fra stue til terrasse med utvendig tiliggende bod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré.		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	11	
		Skjeggkre	11	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	11	
Terrasse / platting		Membraner og vanntett sjikt	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	53	2		55	14
	Entrè, kjøkken, stue, soverom og bad	Bod			Terrasse.
Kjelleretasje		6		6	
		Bod			
SUM	53	8		61	14
	Total bruksareal: 61 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt opptil: 2,40 meter.

Utgang fra stue til terrasse oppmålt til 14m2 (TBA) Videre tilkomst til utvendig tiliggende bod oppmålt til 2m2(BRA-e).

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i garasjeanlegg under bygget med bakenforliggende bod oppmålt til 5,52m2 (BRA-e). Innvendig adkomst til parkeringskjeller via felles trappegang med heis. Kjøreadkomst via felles kjørearealer gjennom elektrisk port.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 8.7.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med nyanlegg. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørne. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Dusjvegger av glass. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert på vegg. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom under kjøkkenbenk bak skuff. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 32,6 prosent, ved 26 celsius med duggpunkt på 8,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert riss/sprekk i flis og noe oppsprekking i mykfuger ved dusjsone. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Overflater gulv	Det observeres stedvis tegn til avskalling i enkelte gulvfliser. Årsak vurderes å være yttre påkjenning. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt benkebeslag med oppvaskkum og ett-greps armatur. Slett malt flate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Stikkontakter på vegg. Frittstående hvitevarer. Komfyr med keramisk platetopp. Kjøleskap. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator mellom overskap. Vannrør av plastlagt kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2004 i underskap ved hjørne.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator

TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Stedvis hakk/merker i fronter som vurderes som skader i overflate. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Vannrør av plastlagt kobber. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert på vegg ved bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2004) plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjon vurdert å være med styring via kjøkkenventilator og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Slette malte vegger. Slett malt himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Gnagere	Opplysningene i dette punktet bør ses i sammenheng med punkt 20 i selgers egenerklæring. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Skjeggkre	Det observeres skjeggkre på kjøkkenvegg under befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å være aktivt. Selv om skjeggkre normalt ikke fører til bygningsmessige skader, kan de oppfattes som sjenerende. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse. Rekkverkshøyde er målt til 1,11 meter. Terrasse i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulv belagt med betongheller. Utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

TG 2 Membraner og vanntett sjikt

Terrassen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på det elektriske anlegget etter år 1999. Kravet om dokumentering med samsvarserklæringer er derfor ikke gjeldende.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

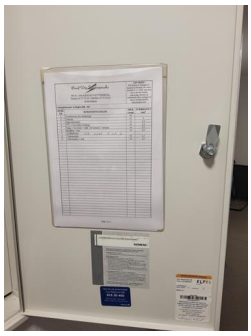
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann og flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

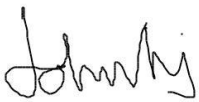
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Klaus Torgårds vei 10 A, 0372 OSLO

08 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klaus Torgårds vei 10 A	Klaus Torgårds vei 10 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Gisholt, Knut

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotte i bod på terrassen. Funnet død hos naboens ute bod! Våren 2026.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83934126

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut Gisholt	**2026-07-08**

Identification

Knut Gisholt

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

ENERGIATTEST

Adresse	Klaus Torgårds vei 10A
Postnummer	0372
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	84
Festenummer	—
Bygningsnummer	81752214
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	38f6ecf6-9ca0-41a0-b6ae-fb515fb7e732
Dato	08.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Klaus Torgårds vei 10A
Postnr/Sted: 0372 OSLO
Bolignr: H0102
Dato: 08.05.2023 14:53:53
Energimerkenr: 38f6ecf6-9ca0-41a0-b6ae-fb515fb7e732

Gårdsnr: 49
Bruksnr: 39
Seksjonsnr: 84
Festenr: 0
Bygningsnr: 81752214

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Schala & Partners Avd Sagene AS
Maridalsveien 160A
0461 OSLO

Att.: Anette Borvik

Deres ref.: 19260197
Vår ref.: 080-1-084 Ha Thanh Truong 15.06.2026

Seksjon 084 i Sogn Terrasse Boligsameie

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

Boligselskap:	Sogn Terrasse Boligsameie
Org.nr.:	987495162
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	084
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	78849407
Eier:	Gisholt, Knut
	Gisholt, Kari Halvorsen
Adresse:	Klaus Torgårds Vei 10 A, 0372 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

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

Felleskostnader pr måned:

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

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 317,00

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

Langsiktig gjeld:
Selskapet har ingen langsiktig gjeld.

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Ha Thanh Truong /S/

Innkalling - årsmøte

Sogn Terrasse boligsameie

Tid: 25. Mars 2026 klokken 18:00 – 20:00

Sted: Auditoriet på Blindern VGS, 2. etg.



phm
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING 2025/2026

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL DET SITTENDE STYRET

5. SAKER FRA STYRET

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

6. SAKER FRA BEBOERE

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

7. VALG

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

Oslo, 17.03.2026

Styret i Sogn Terrasse

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede
Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

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

2. Årsberetning 2025/2026

Forslag til vedtak: Tas til orientering

3. Årsregnskapet for 2025

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

4. Godtgjørelse til det sittende styret

Bakgrunn

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

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

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

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

Styrets vurdering

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

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

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

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Bredbånds/TV avtale

Beskrivelse

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

Oversikt over avtalene:

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslag 1

Redusere avtalen fra Frihet M til Frihet S eller tilsvarende

Forslag 2

Beholde nåværende avtale, Frihet M eller tilsvarende

Forslag 3

Fjerne kollektiv avtale

Forslaget krever alminnelig flertall

5.2 Varmepumper i sameiet

1. Bakgrunn

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

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

Formålet med saken er å:

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

2. Alternative løsninger

Alternativ A: Ordinær luft–luft varmepumpe med utedel

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

Kjennetegn:

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

Alternativ B: Monoblock-varmepumpe

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

Kjennetegn:

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

2.2 Støyforskjeller mellom løsningene

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

3. Positive sider

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

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

4. Negative sider

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

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

Monoblock kan gi høyere støynivå inne og noe lavere effekt.

5. Retningslinjer og krav ved eventuell tillatelse

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

6. Styrets anbefaling

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

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

(Seksjonseiers forslag er vedlagt i innkalling)

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

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

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

(Seksjonseiers forslag er vedlagt i innkalling)

Forslaget krever 2/3 flertall

'5.3 Referat fra styremøter

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Godkjennes

Forslaget krever alminnelig flertall

5.4 Modernisering av heiser

Bakgrunn:

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

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

Gjennomføringsmodeller

Styret har vurdert tre alternative modeller for gjennomføring.

Alternativ A – Direkte avtale med OTIS

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

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

Alternativ B – Uavhengig rådgiver

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

Kostnad rådgiver:

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

Evt. tillegg etter timesats.

Alternativ C – Utvidet markedsprosess (styrets anbefaling)

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

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

Sammenligning

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

Ta beslutninger om økonomi og fremdrift

Informere beboere

Håndtere praktiske konsekvenser i byggeperioden

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

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

Informasjon til beboere og oppfølging

Styret vil sikre tydelig og forutsigbar informasjon gjennom hele prosessen.

Det vil bli gitt:

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

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

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

Styrets vurdering:

Styret anbefaler alternativ C.

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

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

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

Forslag til vedtak

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

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

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

Forslaget krever alminnelig flertall

6. Saker fra beboere

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

Styret anbefaler årsmøte å stemme *imot forslaget*

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at:

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

Forslaget krever alminnelig flertall

6.2 Tiltak for forbedret håndtering av papp – og papiravfall

Forslagsstiller Sindre Johannes Buraas, seksjon 85

Bakgrunn:

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

Styrets innstilling:

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget krever alminnelig flertall

6.3 Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse
Forslagsstiller Sindre Johannes Buraas, seksjon 85

Bakgrunn:

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

Styrets innstilling:

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

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

Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**.

Forslag til vedtak:

Alternativ A – Forslaget vedtas

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

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

Tiltaket skal ikke medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Alternativ B – Forslaget vedtas ikke

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Sak 7: Valg

7.1

Valgkomitéen innstiller følgende to beboere til styret fra mars 2026:

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

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

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

Forslag til vedtak: Aage Tranholt – velges for 2 år

Forslag til vedtak: Raul Alin – Velges for 2 år

7.2

Om vararepresentant til styret

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

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

- *Usman Nisar, nr. 10B*

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

Forslag til vedtak: Usman Nisar – Velges for 1 år

Hilsen valgkomitéen ved Kjetil Engja og Lisbeth Strand

7.3

Valg av ny valgkomité for perioden 2026/2027

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

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

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

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

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

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

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Årsberetning 2025/2026

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

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

Styrets sammensetning, arbeid og organisatoriske endringer

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

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

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

Ekstraordinært årsmøte

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

Sameiets virksomhet

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

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

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

Drift, vedlikehold og prosjekter

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Forsikring, HMS og internkontroll

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

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

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

Konklusjon

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

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

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

BankID Signing
Larsen, Per Eivind
2026-03-13
BankID Signing
Nygren, Per-Anders
2026-03-13
BankID Signing
Sagen, Thomas
2026-03-14
BankID Signing
Jensen, Helle Johnsgård
2026-03-15
BankID Signing
Jørgenstuen, Susanne
2026-03-15

Sogn Terrasse Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sogn Terrasse Boligsameie

Resultatregnskap år 2025

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

Sogn Terrasse Boligsameie

Balanse 2025

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

Balanse 2025

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

OSLO,
Sogn Terrasse Boligsameie

Thomas Foss Sagen
Styrets leder

Per Eivind Larsen
Styremedlem

Helle Johnsgård Jensen
Styremedlem

Susanne Jørgenstuen
Styremedlem

Per-Anders Nygren
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Boligsameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Note 3 Strøm og varme

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

Note 4 Andre driftskostnader

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

Note 5 Vaktmester og renhold

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

Note 6 Vedlikehold

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

Note 7 Honorarer

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

Note 8 Andre kostnader

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

Note 9 Note fordringer

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

Note 10 Opptjent egenkapital

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

Note 11 Kortsiktig gjeld

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sogn Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sogn Terrasse Boligsameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Montering av varmepumpe på balkong/terrasse

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Sindre Johannes Buraas

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
I SAMEIET SOGN TERRASSE

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

1. Konstituering

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

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

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

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

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
Vedtak: Godkjent

2. Årsberetning 2025/2026

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til orientering

3. Årsregnskapet for 2025

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

4. Godtgjørelse til det sittende styret

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

5. Saker fra styret

5.1 Bredbånds/TV avtale

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

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

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

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

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

Vedtak: Sameiet beholder nåværende avtale , Frihet M eller tilsvarende

5.2 Varmepumper i sameiet

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

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

- 6 stemmer for tillatelse
- 48 stemmer mot tillatelse

Forslaget om å tillate varmepumper fikk ikke flertall.

På bakgrunn av dette falt forslag 2 og 3 bort.

Vedtak: Forslag 1 - Varmepumper tillates ikke i sameiet

5.3 Referat fra styremøter

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

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

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

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

Vedtak: Godkjent

5.4 Modernisering av heiser

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

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

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

Forslag A og B fikk dermed ikke flertall.

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

6. Saker fra beboere

6.1 - Gebyr for registrering av nye leieboere

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

Sak 6.2 - Tiltak for forbedret håndtering av papp

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

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

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

Sak 6.3 - Beplantning på fellesareal – seksjonseiere med markterrasse

5 stemmer for og 49 stemmer mot

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt

Sak 7. Valg

Sak 7.1 - Valg av styremedlemmer

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

Sak 7.2 – Valg av varamedlem

Vedtak: Usman Nisar ble valgt for 1 år

Sak 7.3 – Valg av valgkomite

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

Hvor intet annet fremgår, var samtlige vedtak enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 20.15

Cecilie Pettersen
Sign.

Ewa Freund
Sign.

Trivselsregler Sogn Terrasse

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

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

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

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

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

hverdager – kl. 08:00 - 20:00

lørdager – kl. 09:00 - 16:00

søndager og helligdager – stille

Avfall ved oppussing:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. PARKERING

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

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

14. AVFALLSHÅNDTERING

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

Styret Sogn Terrasse Boligsameie

Vedtekter Sogn Terrasse Boligsameie

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

1. EIENDOM – FORMÅL

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

(3) Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

10. STYRET

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

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

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

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

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

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

11. ÅRSMØTET – BERAMMELSE OG INNKALLING

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

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

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

12. ÅRSMØTE – DELTAGELSE OG MØTELEDELSE

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

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

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

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

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

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

13. ÅRSMØTETS VEDTAK

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

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

14. HABILITET

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

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

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
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

p.v. Per Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postb. 100 Vinderen
0319 OSLO

KOPI

Dato: 05 OKT. 2004

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Bli Frøystadvåg Aubert
fd avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Steinar Raakil
Postboks 100 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 03 DES. 2004

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Fløystad Våg Aubert
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 02 MARS 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Når driftstillatelse foreligger kan heisene tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til:-Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

22 APR. 2005
Dato:

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Lisbeth Nordli
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 09 JUNI 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Selvaagbygg
Postboks 534 Økern
0512 OSLO

Dato: 23 AUG. 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AS Selvaagbygg
Postboks 100, Vinderen
0319 OSLO

Dato: 30 SEPT. 2005

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

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Katja Beer
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt

Dato:22.09.2014

Saksnr: 200210053-67

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

KLAUS TORGÅRDS VEI – SOGN TERRASSE

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

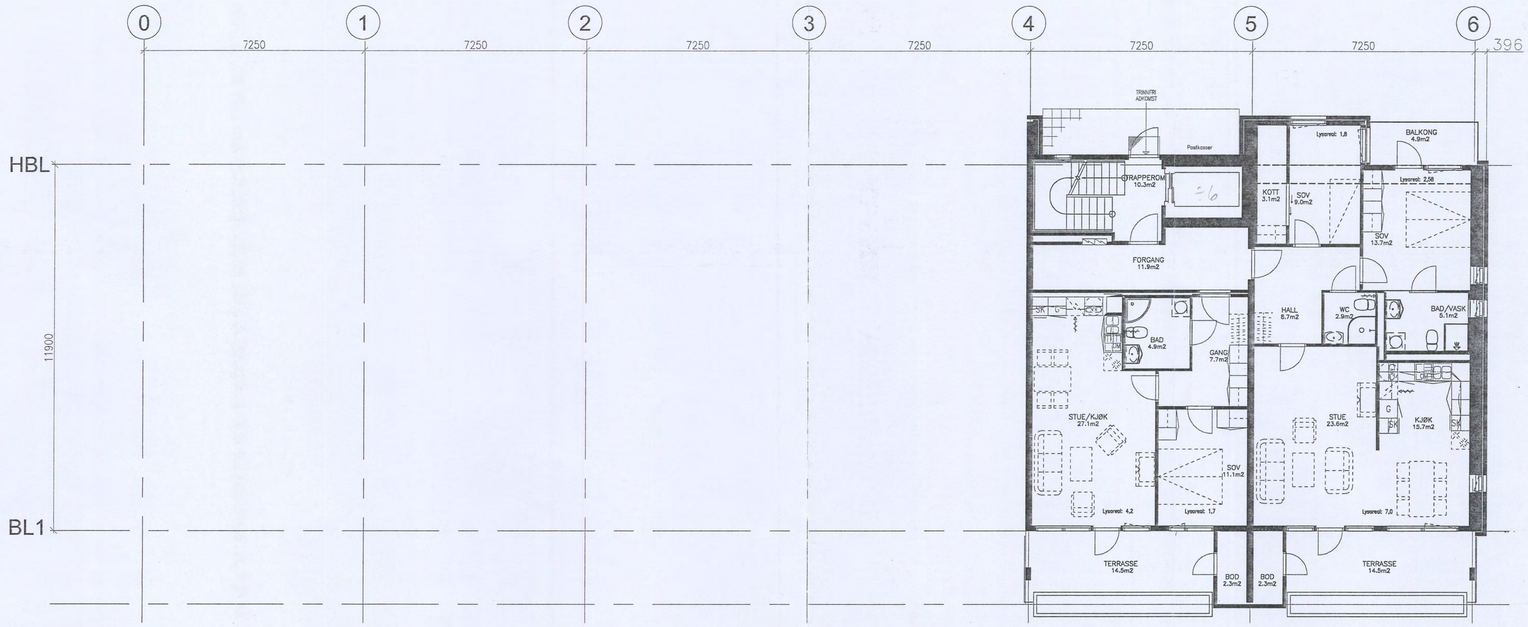
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

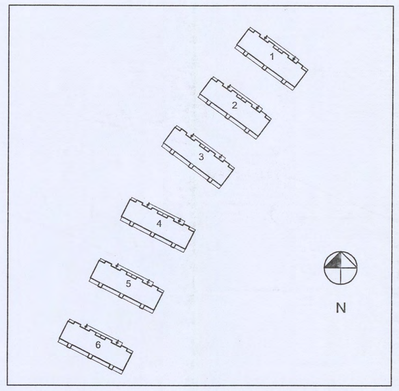
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

1.ETG





	BRA	BOA	BTA
BB	55	52	2rom/2seng

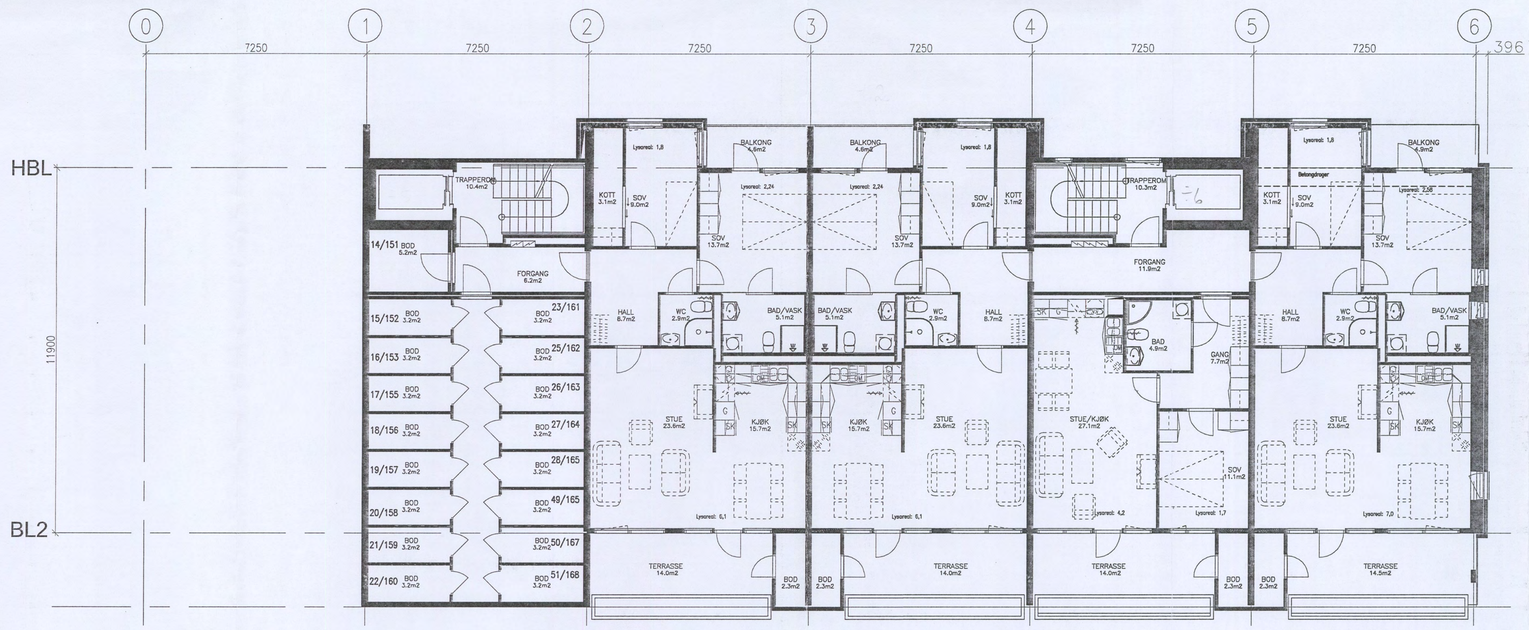
	BRA	BOA	BTA
AF	89	82	3rom/3senger

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

SUM BRA 144 m2

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

2.ETG



	BRA	BOA	BTA
CE*	89	82	3rom/3senger

	BRA	BOA	BTA
CE	89	82	3rom/3senger

	BRA	BOA	BTA
BB	55	52	2rom/2seng

	BRA	BOA	BTA
AA	89	82	3rom/3senger

2. etasje Hus 1 og 6

SUM BRA 322 m2

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

24

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
A	11.12.02	Rev.seksj.nr i boder.	GSL	KjF

as Selvaagbygg

PROSJEKT
SOGN TERRASSE

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
	49	39

TEGNING OMFATTER
Planer
1-2etg

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

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	04.10.02	GSL	KjF

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr: 2048 . A 004 . A

OFF. ETTERSYN
2.12.13 - 20.1.14
VÅR REF.
201200815

FORSLAG
VÅR REF. 202450568

596300 596400 596500

6647300 6647200 6647100

Felt A
Byggeområde for bolig, kontor, lager med tilhørende anlegg
Maks.%BYA=24%
S-3849, 20.6.01
Se reg.best.

Felt B
Byggeområde for bolig, kontor, lager med tilhørende anlegg
Maks.%BYA=24%
S-3849, 20.6.01
Se reg.best.

Felt C
Byggeområde for bolig, kontor, lager med tilhørende anlegg
Maks.%BYA=24%
S-3849, 20.6.01
Se reg.best.

Byggeområde allmennyttig formål (forsamlingslokale)
S-3849, 20.6.01
Se reg.best.

Spesialområde bevaring forsamlingslokale
S-3849, 20.6.01
Maks. %BYA= 13%

Maks.ges: C+126,5*
Maks.ges: C+124,0*
Maks.ges: C+127,5*
Maks.ges: C+120,0*
Maks.ges: C+126,5*
Maks.ges: C+119,0*

Gr. for beb.
Vedtt.23.9.02(S-3849)
Gr. for beb.
Friområde: turvei S-3849
Turvei B 5 sak 768/54
Turvei B 5 sak 60/64
768/54

Fortau S-3540, 19.6.96
Sykkelfelt
S-3540, 19.6.96
Annet veiareal S-3540
Annet veiareal S-3540, 19.6.96
Fellesareal - parkering
S-2740, 20.11.84
se reg.best.

Friområde turvei
S-3849, 20.6.01
Uregulert
S-3540

Sogn bad

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159423/ 86534944
Adresse: Klaus Torgårds vei 10
Gnr/Bnr: 49/39
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

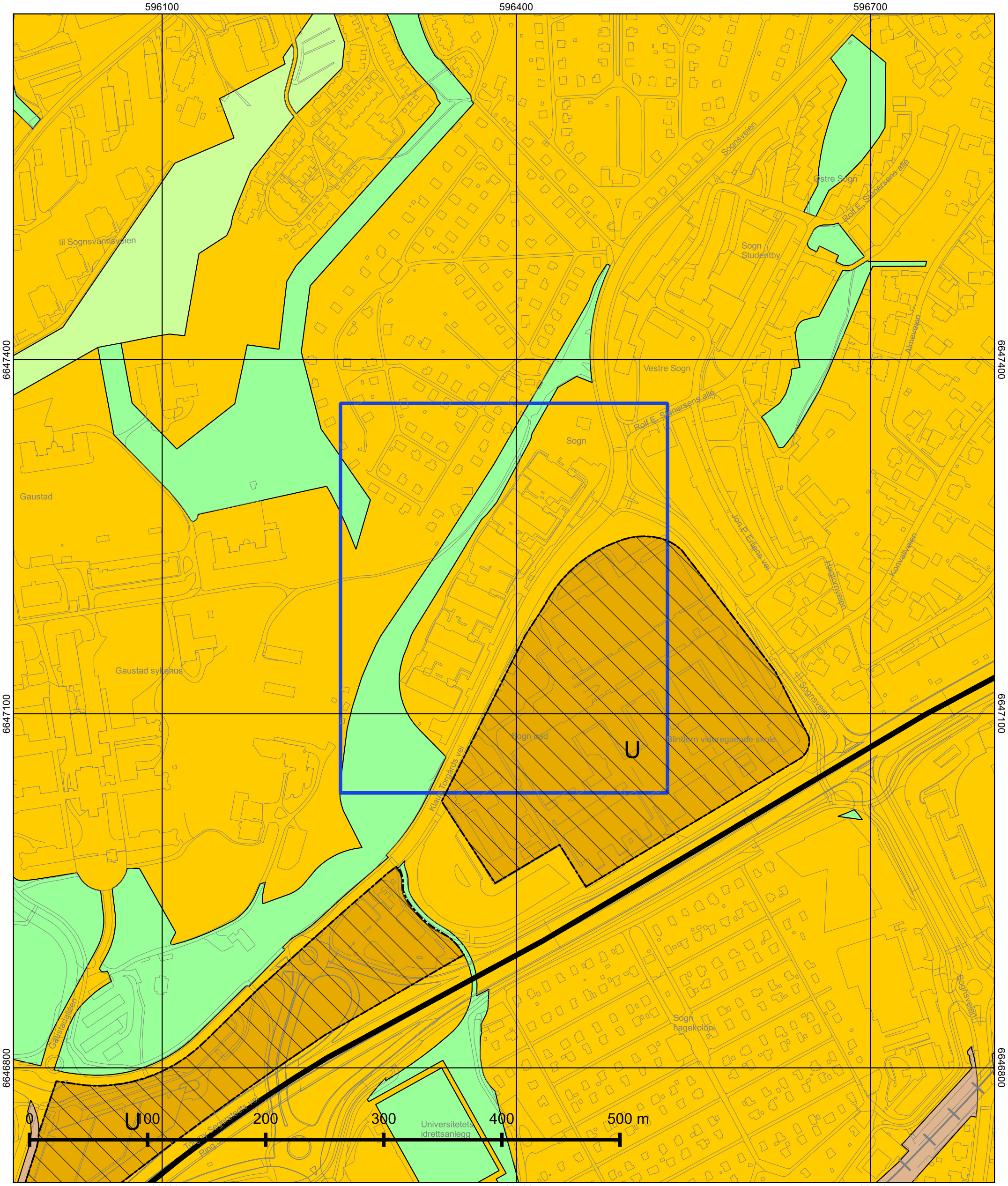
RbBevaringGrense

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)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159423/86534944
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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534944
Deres ref: 9286597

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 49, BNR. 39.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 49, bnr. 39.

GNR. 49 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.03.2002.

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

17810 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

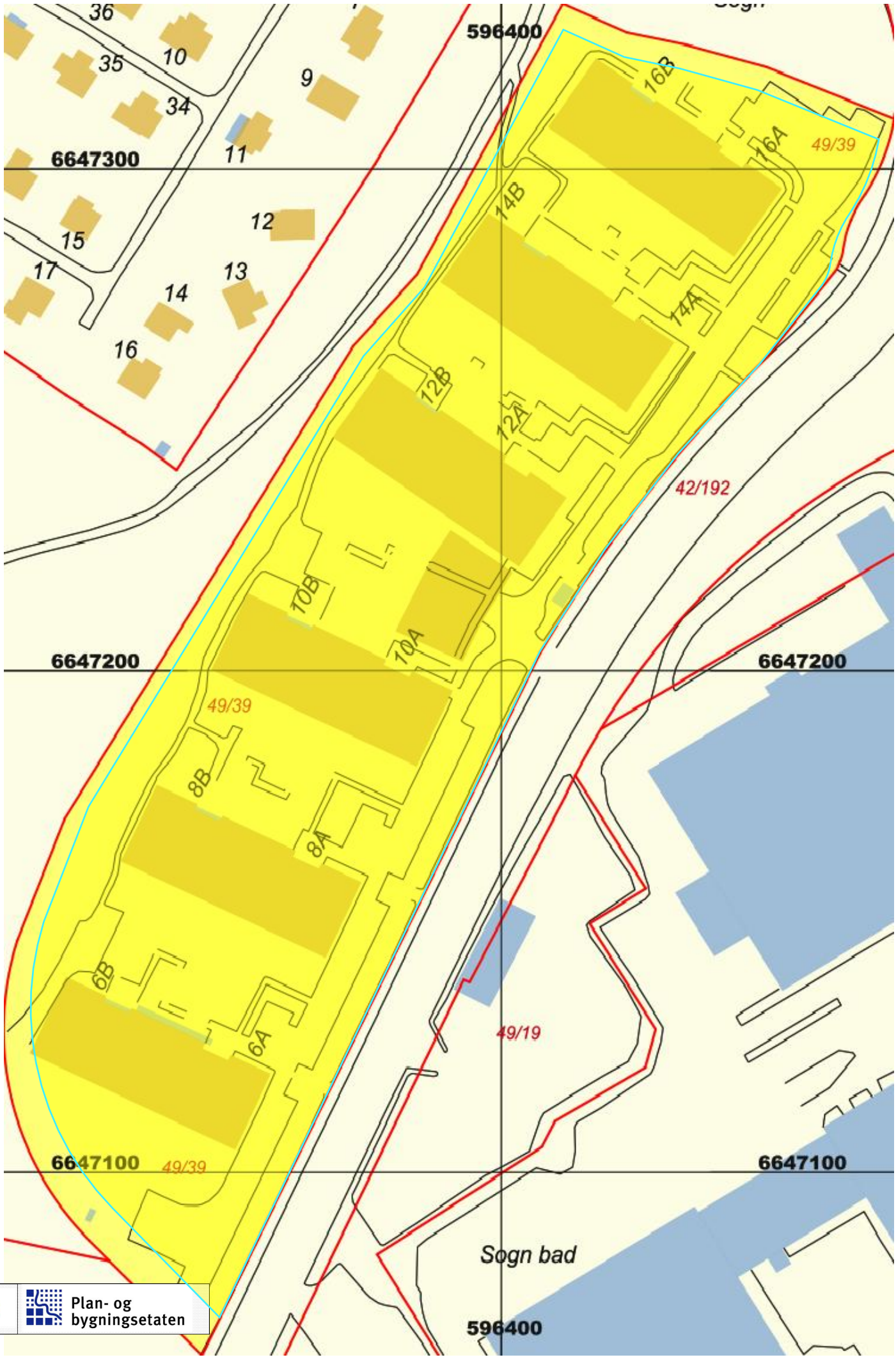
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


596400
6647300
6647200
6647100
36
35
10
34
9
11
12
15
17
13
14
16
16B
16A
49/39
14B
14A
12B
12A
42/192
10B
10A
49/39
8B
8A
6B
6A
49/39
49/19
Sogn bad
596400
Plan- og bygningsetaten



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.