



Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Sognsveien 4, 0451 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 86, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 21674-1035

Referansenummer: LX1248

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



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

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Vinduer:

Normal bruksfunksjon på vinduer. Tilstandsgrad settes grunnet gjenværende brukstid på Isolerglass.

Tiltak: Ingen akutte tiltak er nødvendig, men man bør starte planlegging av utskifting.

Bad - overflater vegger og himling:

Det er glasurskader på fliser.

Tiltak: Ingen akutte tiltak nødvendig. Kosmetisk skade.

Bad - overflater gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bad - sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Avløpsrør fra servant går igjennom gulvet. det er ingen synlig membranmansjett rundt dette røret.

Tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Installering av tett dusjkabinett anbefales

Bad - sanitærutstyr og innredning:

Det er glasursprekker i servant.

Tiltak: Kosmetisk skade som bør holdes under oppsikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemetode: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet er veldrevet med pent opparbeidede fellesarealer som en skjermet bakgård og en flott takterasse. Takterrassen har meget gode solforhold og flott utsikt. Både bakgården og takterrassen er utsyrt med flere sittegrupper, slik at områdene kan benyttes av flere. Det er egne stativ for sykler for de som trenger dette, plassert i nedkjørsel til garasje, samt egen sykkelstall utenfor garasjen. Det er også fellesvaskeri for de som ønsker dette.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

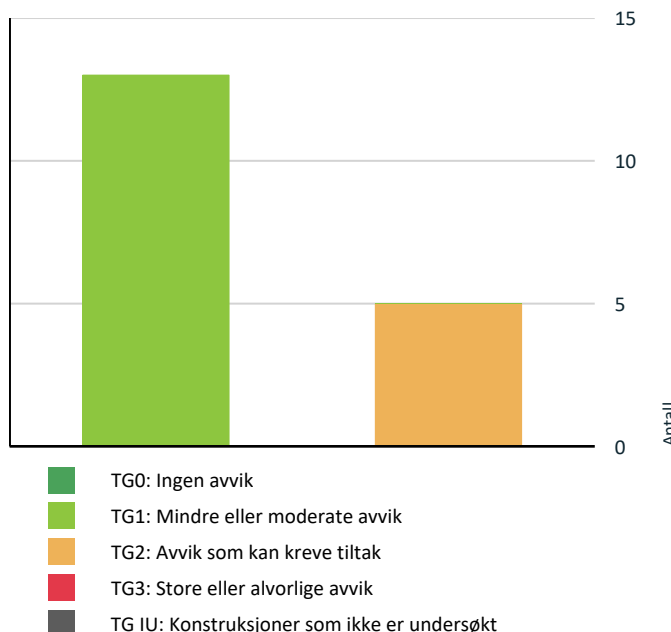
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en 50% av levetid er overskredet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindur er i ok stand men det nærmer seg utskifting

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca 5mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 4 m.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlight.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er glasurskader på fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er glasurskader på fliser.

Tiltak: Ingen akutte tiltak nødvendig. Kosmetisk skade.



ETASJE > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Avløpsrør fra servant går igjennom gulvet. det er ingen synlig membranmansjett rundt dette røret.

Tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Installering av tett dusjkabinett anbefales



ETASJE > BAD/VASKEROM

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

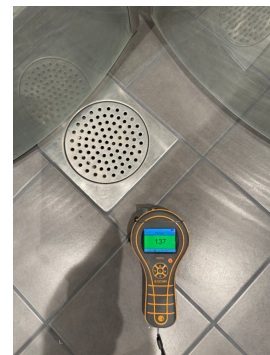
Årstall: 2007 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. induksjon og komfyr er fra 2025



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

! TG 1 Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Elkontroll i 2025, og rettet avvik i 2025



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

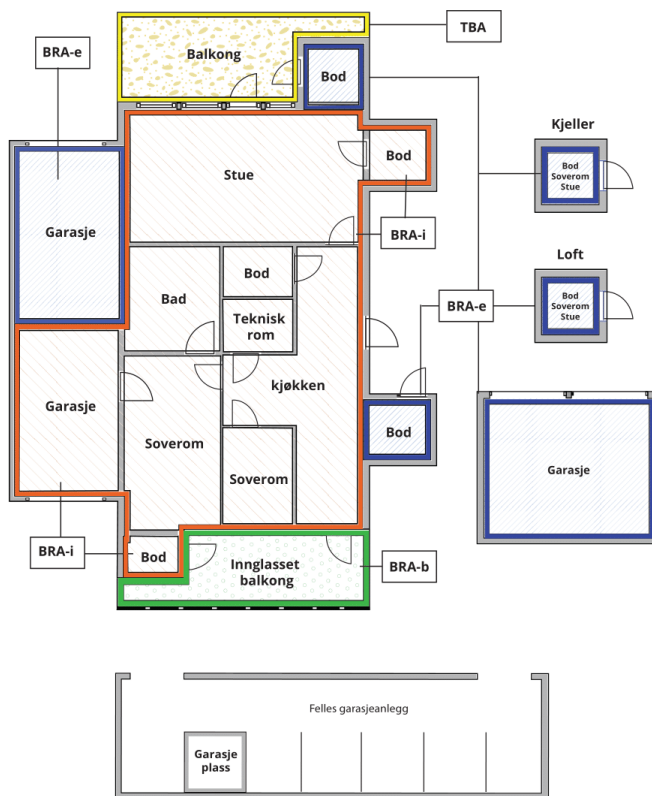
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40	1		41	
SUM	40	1			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, stue, kjøkken, entré, alkove	Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på ca 1,3m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Elektrisk er oppdatert

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	86		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sognsveien 4							
Hjemmelshaver Kjeken Ida							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	62/599	1-2-3-4-5-6-7-8-
	Bygningens art	8/3-62	9.
	Byggherre		
Byggemelder	A/S Sognsveien 4 v/A.Faber-Svensson, Nils Juelsgate 12.		
Arkitekt Gunnar Frølich o/o A.Faber-Svensson, Nils Juelsgate 12.			



OS/KM jnr. 2010/62

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med ~~under~~kjeller og 8 etasjer.

Bygget er planlagt oppført i branntrygge konstruksjoner. Bruk av bygget:

Kjeller: Garasje for 41 biler, boder.

Øvrige etasjer: Leiligheter.

Bygget får 2 trapper.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Dører mrk. rød X på tegningene må utføres som selvlukkende branndør B.30.
2. Dører mrk. rød D på tegningene, samt dører mellom korridor og leilighet må utføres som for trappe-romdører bestemt.
3. Eventuelle lysåpninger mellom trapperom og øvrige rom i bygget må dekkes med trådglass i faste rammer.
4. Bitrappen må alltid få direkte adkomst til det fri.
5. Garasjeanlegget må sprinklerbeskyttes i samsvar med forskriftene til Fellestarifforeningen i skadeforsikring.
6. Garasjeanlegget må utstyres med godkjent form for nødutgang og innredes og nyttes i samsvar med byggeforskriftenes § 36.
7. Det må sendes inn egen anmeldelse over fyringsanlegget.

Oslo brannvesen, avd. III, 15. mars 1962.

O. Schei
O. Schei.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.APR.84 017039

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

 Rett kopi bekreftes:
ADVOKATENE BORGE OG BORGE
BYSKRIVEREN I OSLO

Egenråd og Byrådsleder Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 220	Bnr. 86	Fnr.	Kommune OSLO
2. Eier	Navn A/S Sognsveien 4		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.</p> <p>eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

se vedlegg

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

 Sum teller
skal stemme med nevner

 Sum teller
skal stemme med nevner

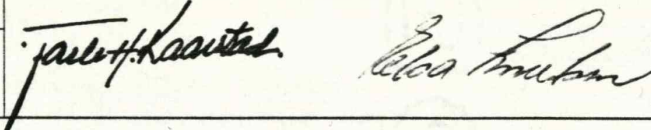
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

 Dato
21. mars 1984

 Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S SOGNSVEIEN 4

 Sted
OSLO



Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ADVOKAT OLE BORGE EIENDOMSAVDELING A/S	Kristian Augustsgate Oslo 1	13 20 64 00

A/S SOGNSVEIEN 4

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 10.000
1	N	496
2	N	249
3	N	219
4	N	82
5	B	144
6	B	139
7	N	70
8	B	70
9	B	121
10	B	138
11	B	112
12	B	230
13	B	216
14	B	84
15	B	146
16	B	141
17	B	72
18	B	72
19	B	142
20	B	140
21	B	114
22	B	230
23	B	216
24	B	84
25	B	146
26	B	141
27	B	72
28	B	72
29	B	142
30	B	140
31	B	114
32	B	230
33	B	216
34	B	84
35	B	146
36	B	141
37	B	72
38	B	72
39	B	142
40	B	140
41	B	118

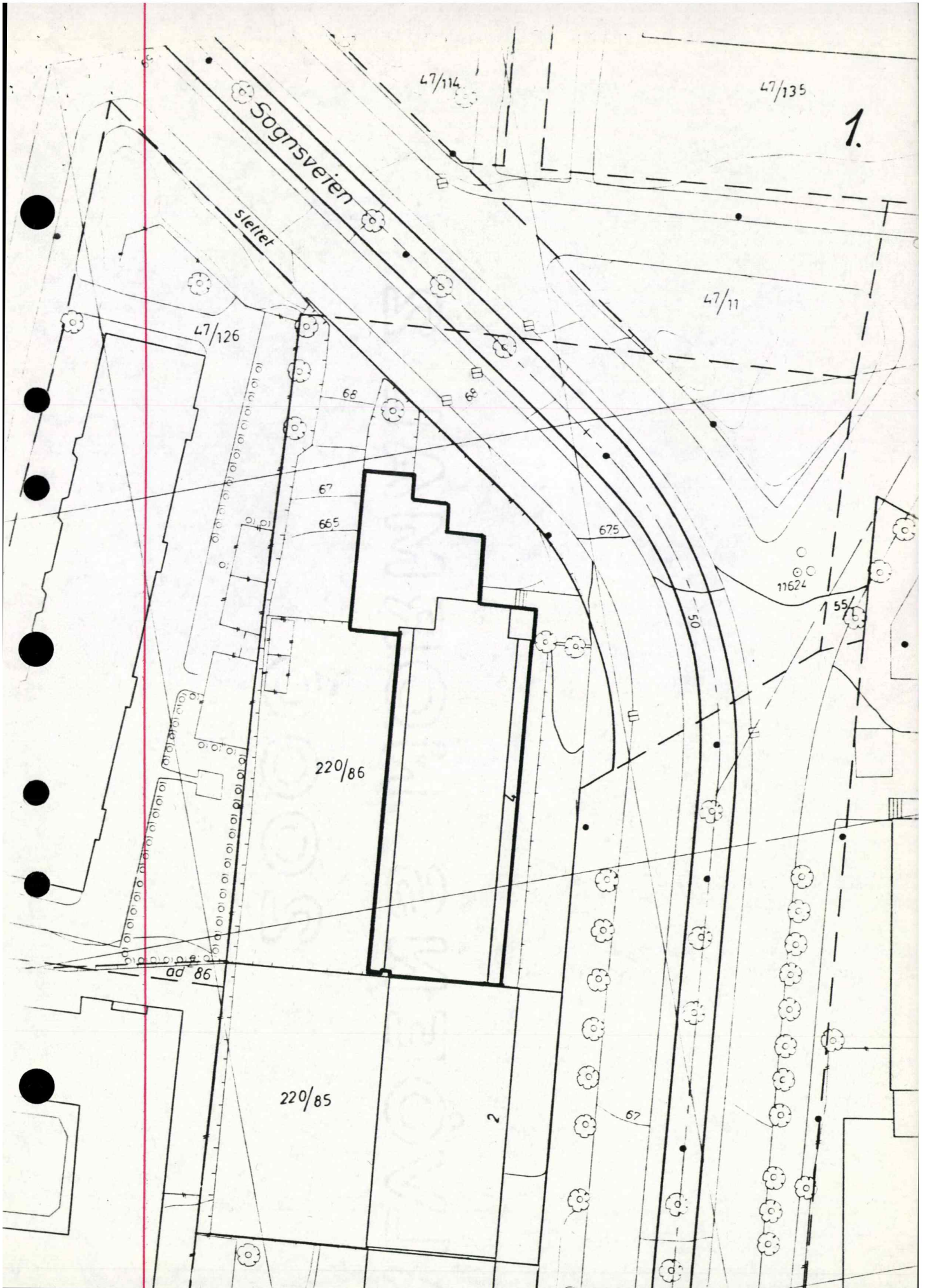
Snr.	Formål	Brøk med nevner = 10.000
42	B	230
43	B	216
44	B	84
45	B	146
46	B	141
47	B	72
48	B	72
49	B	142
50	B	140
51	B	216
52	B	84
53	B	146
54	B	141
55	B	72
56	B	72
57	B	142
58	B	140
59	B	216
60	B	77
61	B	146
62	B	138
63	B	72
64	B	72
65	P	142
66	B	140
67	B	265
68	B	82
69	B	230
70	B	<u>249</u>
Sum teller skal stemme med nevner		<u>10.000</u>

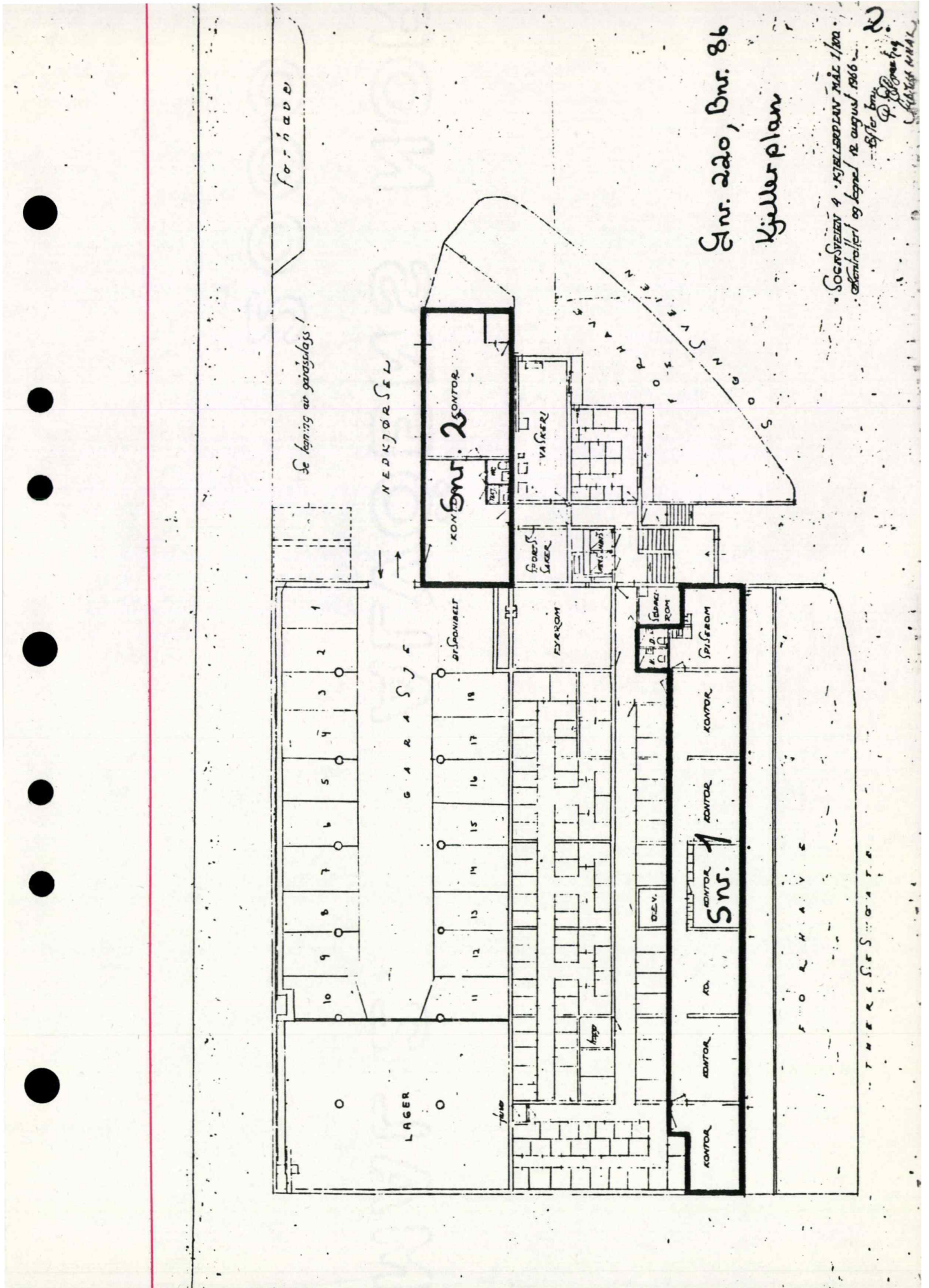
Dato 21. mars 1984 Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S SOGNSVEIEN 4

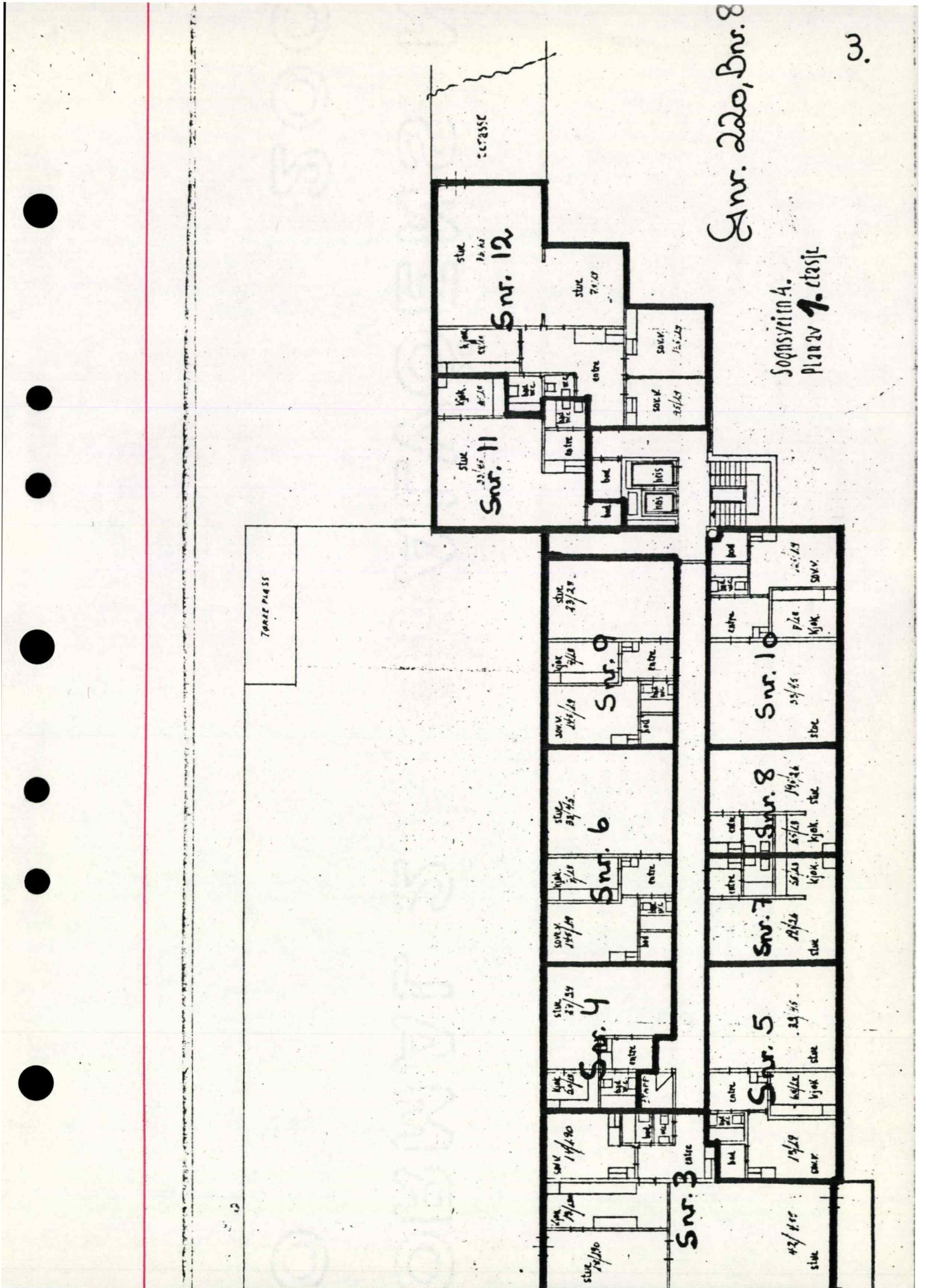
Sted, Oslo

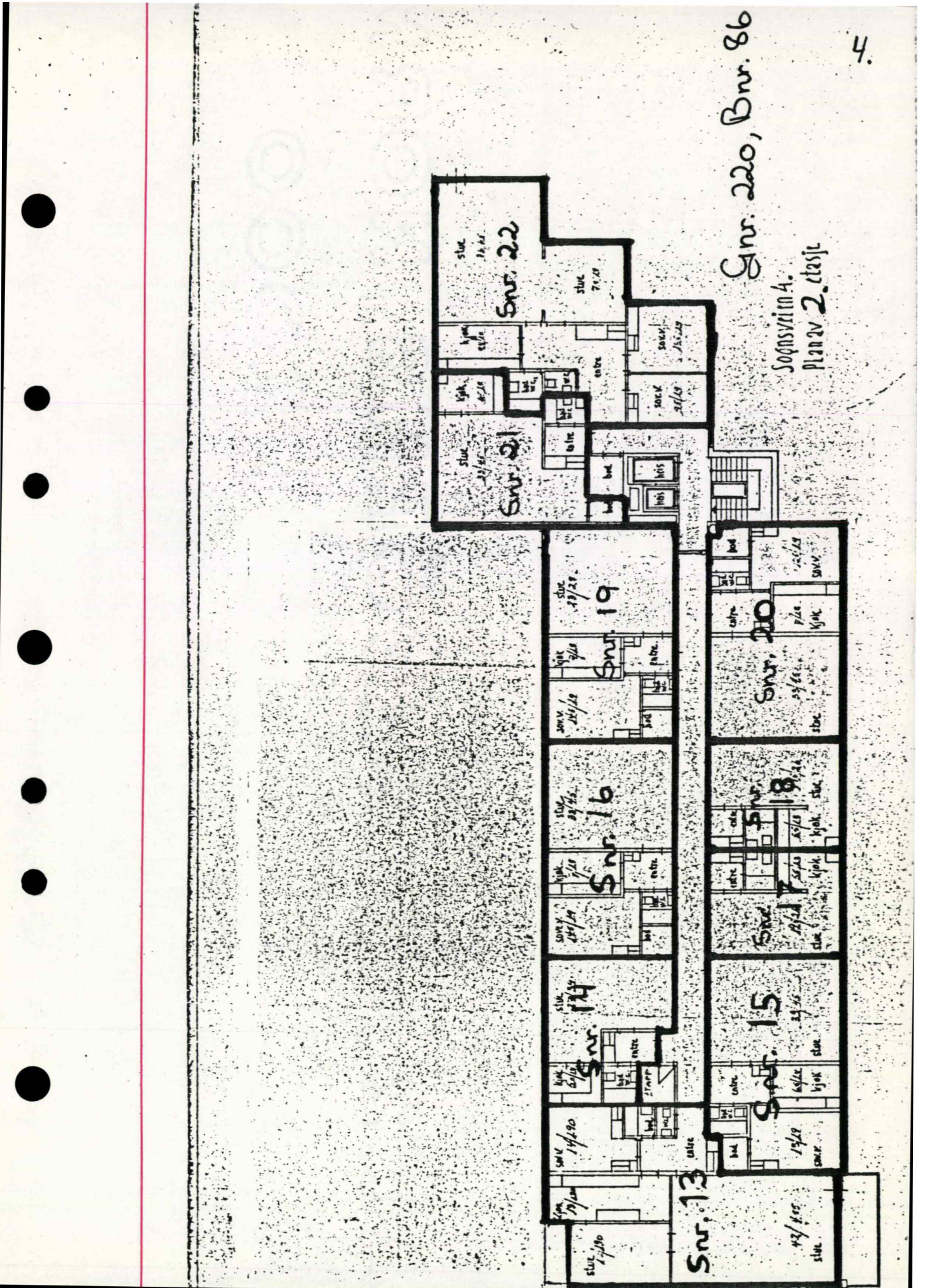
Dokumentene returneres til:

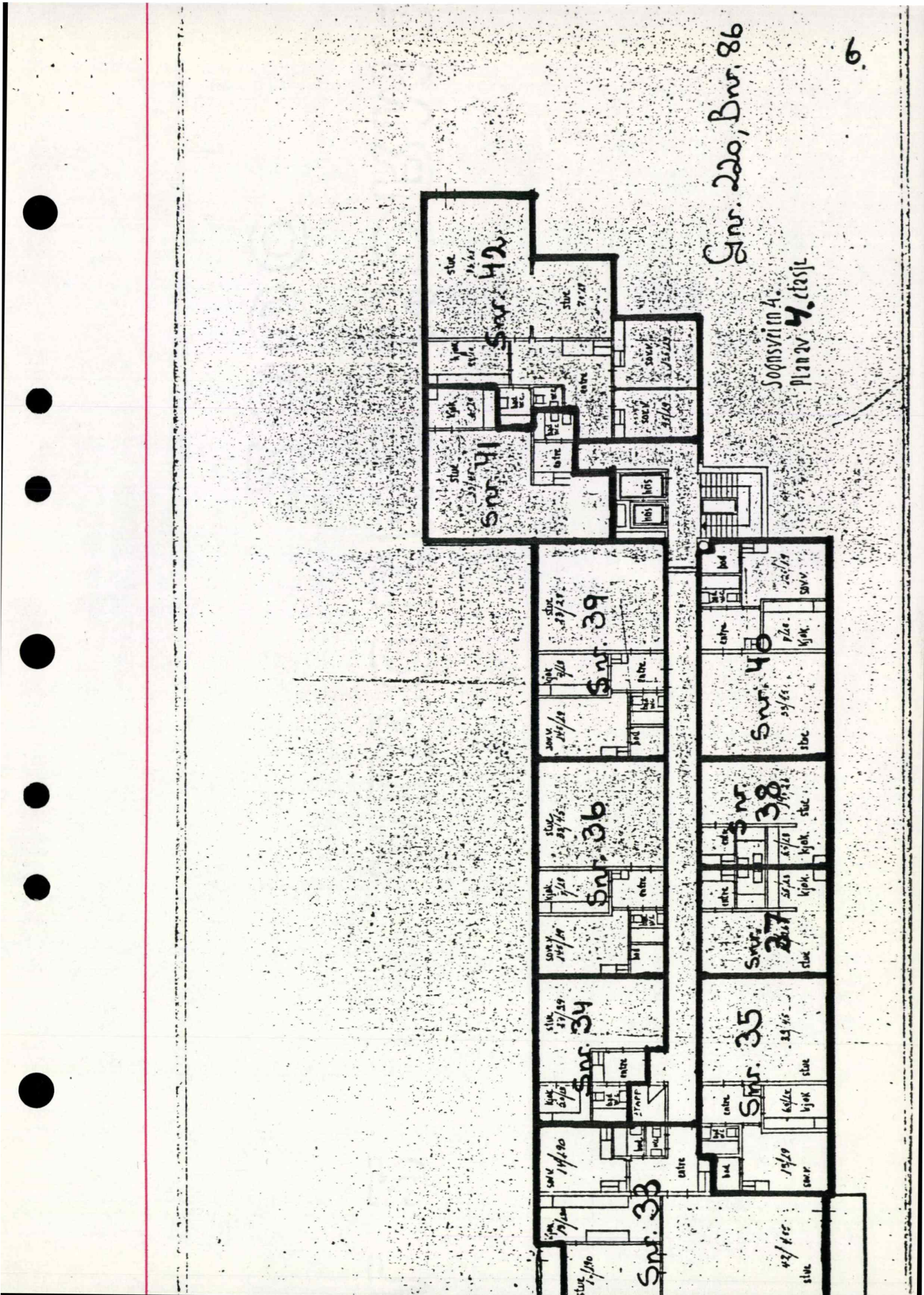
Advokat Ole Borge Eiendomsavdeling A/S
Kristian Augustsgate 13, 0164 Oslo 1
Telefon: 20 64 00

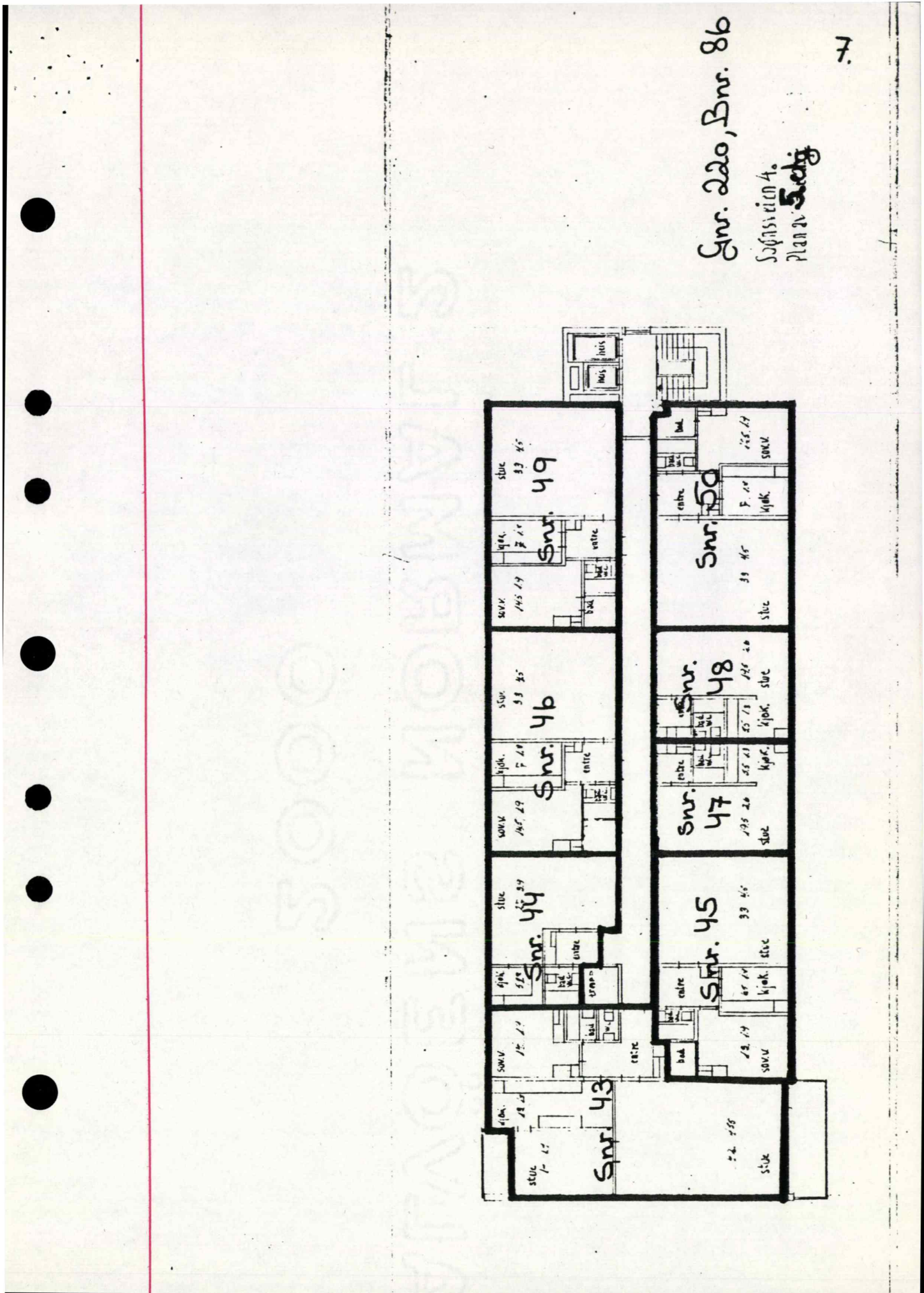


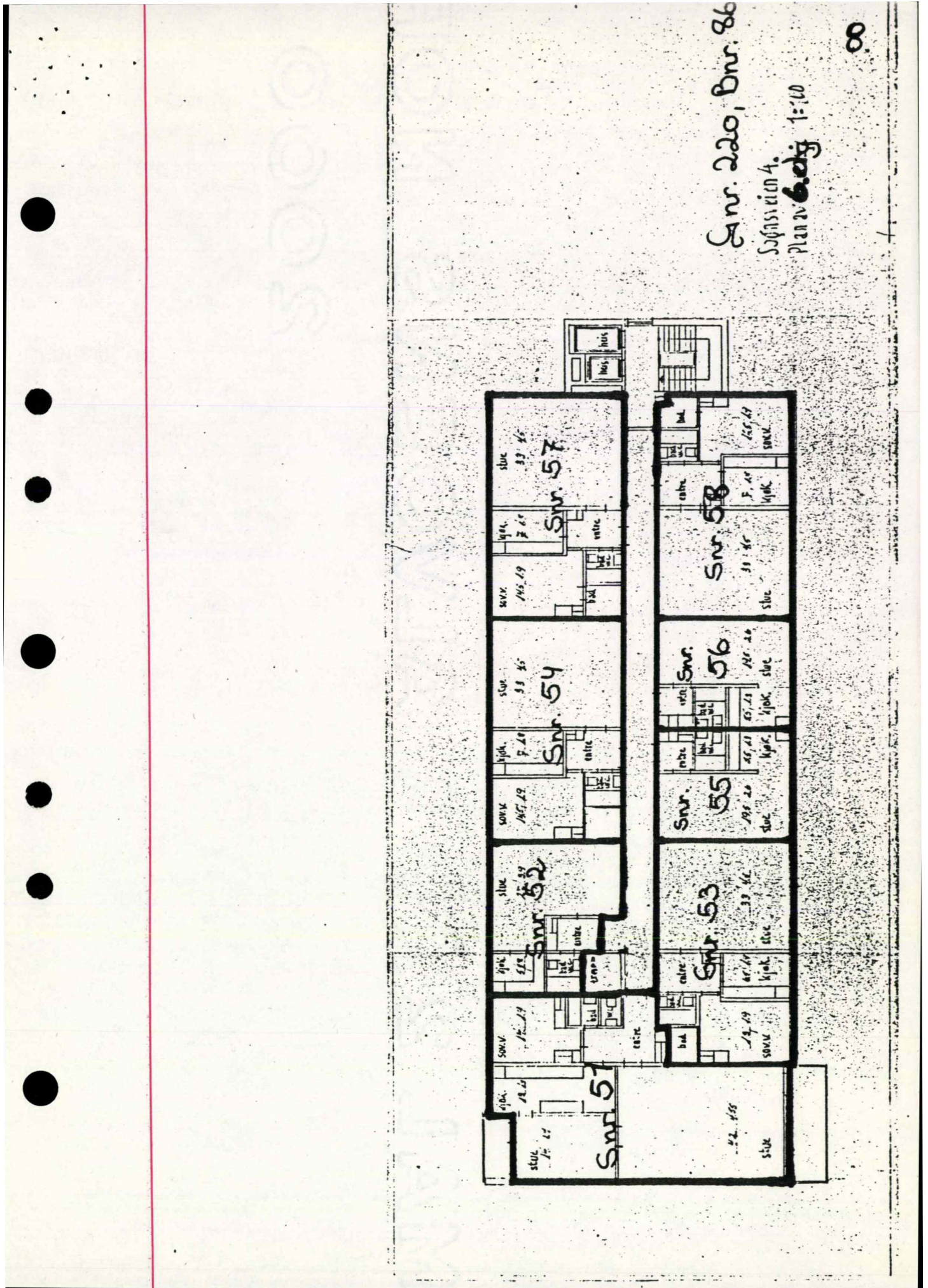






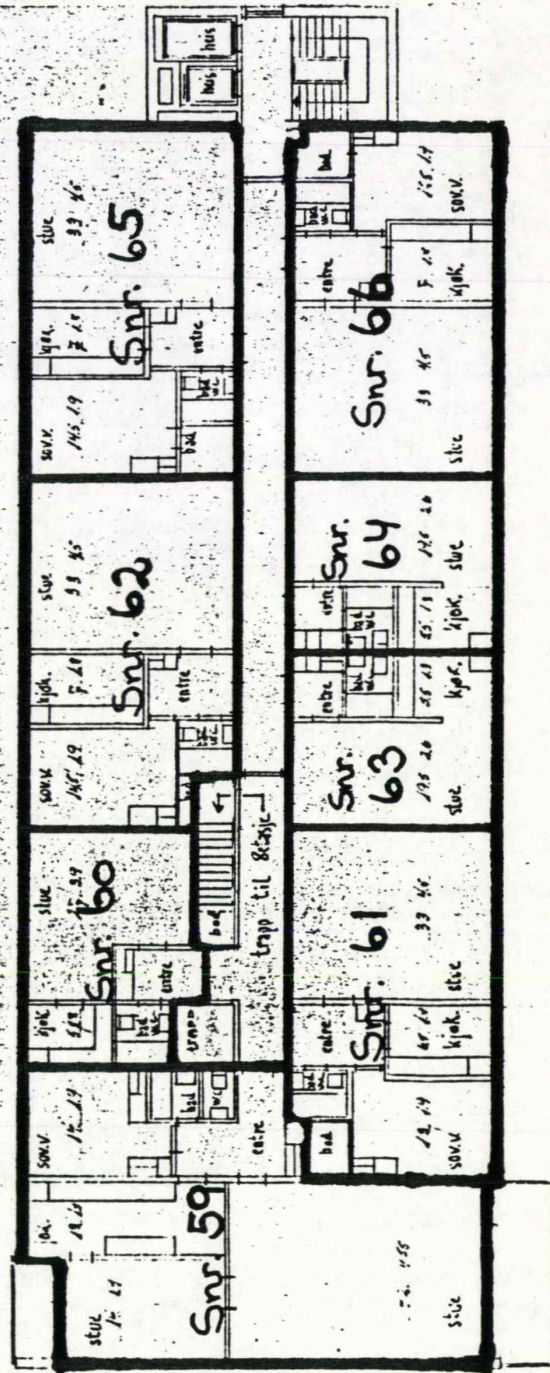






Snr. 220, Bnr. 86
Sofnsveien 4.
Plan 7. etg.

9.



Emera No2 AS

Att.: Anders Eggen Mogseth

Deres ref.: 02250205

Vår ref.: 213-1- 00004 Morten Henriksen

Sognsveien 4 Sameiet - Seksjons nummer 04 - Kjekken, Ida

Deres henvendelse av 03.12.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 00004 i Sognsveien 4 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sognsveien 4 Sameiet
Org.nr.:	980439046
Seksjonsnr.:	00004
Seksjonseier:	Kjekken, Ida
Adresse:	Sognsveien 4, 0451 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	82737040

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	16 297
Andel formue pr 31.12.2024	11 678

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:

VEDLIKEHOLDSFOND	310,00
FELLESKOSTNADER	1 710,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	2 020,00
--	-----------------

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Lån

Lån 1636.81.80894 Serie lån med rentesats 6,75%, reel innfrielse dato er januar 2044 - rest per d.d er kr. 1.919.470,-.

Diverse

Se [Lettstyrt](#). Gjeldende parkering henvises det til leie av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Det praktiseres venteliste. Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Under henvisning til bestemmelsen i vedtektenes § 4, 1. avsnitt, ber vi vennligst om at ett eksemplar av sameiets vedtekter signeres av ny(e) eier(e) og returneres Sameiet Sognsveien 4 v/vårt kontor før salget er gyldig. Vi gjør oppmerksom på at ved eventuell utleie av leiligheten stiller styret strenge krav til at husordensreglene blir fulgt. Utleie skal meddeles skriftlig til styret, da det er viktig for styret at man til enhver tid vet hvem som bebor eiendommen. Viser spesielt til husordensreglene punkt 6 og vedtektenes § 12. Videre stiller styret strenge krav til oppussing jfr. Vedlegg I forbindelse med salget skal det også innbetales ett flyttegebyr til Sameiet, stort kr 2.000,-. Flyttegebyret belastes kjøper.

Styret

Styreleder: Ingunn Solli, e-post: tekst.solli@gmail.com

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato:
2 020,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.570,- ink. mva

Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets 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 selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter 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.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 03.12.2025
for Sognsveien 4 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen

Innkalling

Sameiet Sognsveien 4 - Ordinært årsmøte 2026

Sognsveien 4

Tidsrom	19. mai 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	11. mai. 10:44
Møteform	Fysisk
Møteleder	Karin Lund
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Mireille Caspari Lauritz Fredrik Galtung

Kommentar

Sted: St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4E, Oslo

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Karin Lund

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Mireille Caspari, Lauritz Fredrik Galtung

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Styrets beretning for 2025

Beskrivelse

Styrets gjennomgang av "Styrets beretning for 2025".

Vedlegg

213 - Styrets beretning for 2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025

Forslag til vedtak

Årsregnskap m/noter og revisjonsberetning 2025 godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg

213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

213 - 2-1 Revisjonsberetning_Sameiet_Sognsveien_4_2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Honorar til styret

Styrets innstilling

Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet:

”For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 130.000,- i styrehonorar. AGA kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Heisutskiftning

Beskrivelse

Styret informerer om heisenes tilstand og finansieringsmuligheter.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om å vedta utskifting av heisene ettersom det ikke lenger er mulig for utbedringer/reparasjoner. Heisene er rett og slett blitt for gamle.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6. "Vaktmesterleiligheten" Snr. 11 - Salg

Beskrivelse

Styret informerer om eventuelt salg av vaktmesterleiligheten samt skatt som påløper av gevinsten.

Forslag til vedtak

Styret gis av årsmøtet fullmakt til utførelse av salg av "Vaktmesterleiligheten" - snr. 11.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

7. Opptak av lån

Beskrivelse

Med henvisning til pkt. 5 og 6, ønsker styret å redegjøre for heisutskiftning. Dette er en større kostnad som enten kan innhentes ved salg av snr. 11 - Vaktmesterleiligheten -, opptak av lån eller begge deler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til utredning av ovennevnte scenarioer.

Årsmøtet vedtar også at styret gis fullmakt til salg av leilighet snr. 11 samt fullmakt til opptak av lån med inntil kr. 5,2 mill.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

8. Budsjett 2026

Forslag til vedtak

Budsjett for 2026 forslås godkjent som styrets arbeidsverktøy for året 2026.

Vedlegg

213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

9. Valg - Valgkomité

Beskrivelse

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Vedtak:

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

10. Valg

Kommentar

Vervet til styreleder er i år på valg. Forslag til styreleder for 2 år er Momcilo Dimitrijevic.

Vervet til styremedlem Karin Lund er også på valg i år, men Karin Lund har sagt seg villig til gjenvalg for 2 nye år.

Vervet til styremedlem Oskar Nygren har ytterligere 1 år igjen av sitt verv.

Vervet til begge varamedlemmene, Dag Hov og Nora Wang Austad har ytterligere 1 år igjen av sine verv.

Litt informasjon fra Momcilo Dimitrijevic:

Jeg heter Momčilo Dimitrijević og jeg bor i 5. etasje sammen med kona mi Marina og dattera vår Vera.

Vi kommer opprinnelig fra Serbia, men vi har bodd i Oslo siden 2019. Det er snart seks år siden vi flyttet inn i Sognsveien 4.

Jeg har mastergrad i IT- og datavitenskap, og har over 15 års arbeidserfaring, hovedsakelig innen IT.

Gjennom karrieren har jeg stort sett jobbet som konsulent, enten selvstendig eller på vegne av større konsultantselskaper.

I dag jobber jeg som systemutvikler i Statkraft, hvor jeg jobber med ulike prosjekter i forskjellige roller, noe som kanskje også kan være nyttig for å bistå styret i arbeidet som kommer.

Etter å ha bodd her en stund ønsker vi å gi tilbake til felleskapet, hjelpe til og bidra der det trengs.

Styreleder

Momcilo Dimitrijevic (For 2 år)

Styremedlem

Oskar Nygren (Ikke på valg)

Karin Lund (For 2 år)

Varamedlem

Dag Hov (Ikke på valg)

Nora Wang Austad (Ikke på valg)

Styrets beretning for 2025

Det har blitt avholdt fem styremøter i 2025. I tillegg har styret hatt tett kontakt på telefon, gjennom Lettstyrt og ved uformelle «møter» i trappeoppgangen når det er behov. Styreleder bor ikke lenger i gården, så mange av diskusjonene har foregått per telefon.

Saker styret har arbeidet med

Heisene: Vi har hatt heisstans flere ganger løpet av perioden. I mange tilfeller har styret og/eller vaktmester klart å få heisene i gang igjen uten å tilkalle service, men det har også blitt en god del serviceutkall. Heisene er fra byggeår, men ble utbedret i 2001.

Ettersom servicekostnadene var i ferd med å bli høye, begynte styret å undersøke ulike alternativer for utbedring og kostnadene ved dette, tidlig høst 2025.

24/10-25 stanset den venstre heisen helt, og det vil bli uforholdsmessig dyrt å sette den i gang igjen. Dette aktualiserte i enda større grad behovet for utskifting/utbedring av heisene.

Vi har innhentet to ulike tilbud (fra hhv Kone og Schindler), og det er kun ca. Kr. 20 000,- som skiller dem. Full utskifting vil komme på ca. 4,2 millioner kroner eks. MVA , og dette må finansieres enten ved

- a) Lån
- b) Salg av vaktmesterleiligheten (se eget punkt)
- c) En kombinasjon av a og b

I tillegg har sameiet ca. 265.000,- stående på et vedlikeholdsfond, som også kan brukes til å delfinansiere heisutskifting.

Det *er* mulig å kun utbedre heisene, men verken Kone eller Schindler anbefaler dette. Anbefalingen er full utskifting. Dette koster omtrent det dobbelte av en modernisering, men vi vil da få helt nye, moderne heiser med garantier, lave serviceutgifter og mange leveår foran seg. De gamle slagdørene og fotocellene vil skiftes ut med støysvake, automatiske skyvedører.

Den høyre heisen vil også bli en del større, ettersom det såkalte bærerommet kan inkluderes i kabinen. Det er verdt å nevne at dagens heiser ikke tilfredsstillende nye krav til dører, men at sameiet har fått dispensasjon gjennom å sette på et svart-gult bånd for å markere fotocelle-strålen. Denne dispensasjonen kan trekkes tilbake på kort varsel, og dette har vært et moment i vurderingen av modernisering vs. full utskifting.

Styret har vedtatt full utskifting av heisene. Vi har valgt Kone som leverandør, i samarbeid med en entreprenør som er ansvarlig for byggtekniske arbeider og søknad til Plan- og bygningsetaten.

Søknadsprosessen, bestilling av materialer og deler osv. tar dessverre tid. De vil starte med heisen som står i dag så raskt som mulig, og sannsynligvis før sommeren. Prosjektet vil likevel ikke bli ferdigstilt før et godt stykke ut på høsten/vinteren. Målet er minst mulig ulempe for alle beboere, og kortest mulig driftsstans. Driftsstans skal varsles i god tid.

Ev. salg av vaktmesterleiligheten. Sameiet eier en «vaktmesterleilighet» i første etasje. Denne har vært utleid til samme person i en årrekke, men han har nå sagt opp leieavtalen og flyttet. Styret har derfor innhentet meglertakst (est. 5 millioner kroner) og et tilbud om salg fra meglerfirmaet Schala & Partners v/ partner Bjørnar Mikkelsen. Etter styrets vurdering er det et gunstig tilbud. Styret har også innhentet en vurdering av skattemessige konsekvenser for seksjonseierne via forretningsfører.

Finansiering av heiser samt salg av vaktmesterleiligheten vil være egne punkter på årsmøtet.

Utleie: Det er mange utleieleiligheter i gården, og dette innebærer en god del oppfølging fra styrets og forretningsførers side, blant annet bestilling av postkasseskilt, legge inn navn i Defigo, innkreve flyttegebyr, finne ut hvem som faktisk har flyttet inn osv. Alle utleierye må huske å melde ifra om bytte av leietakere til styret og forretningsfører, det skjer slett ikke alltid.

Trær og forhage: Trærne på forsiden av blokka hadde ikke vært beskåret på flere år, og de begynner å bli svært høye. Kronene tar en del lys, men skjermer også mot trikkestøy. Styret bestilte beskjæring av en leverandør vi tidligere har vært veldig fornøyd med, men denne gang tok de svært lite av trærne, og de nektet å beskjære mer. Et nytt styre kan vurdere om de vil tilkalle et annet firma.

Plenene foran huset var i ganske dårlig forfatning enkelte steder, og det ble forsøkt toppdressed og sådd ved dugnaden. Dessverre ble det tørke, og forsøket var nok ikke særlig vellykket.

Mireille Caspari har satt norske engblomster fra egen hyttehage rundt trærne, og vi håper disse vil etablere og spre seg.

Styret har dessuten fått råd av en av seksjonseierne som er anleggsgartner, til å kjøpe egnede planter som kan gjøre forhagene litt finere. En liten gjeng av oss spadde disse ned i fjor høst, og vi håper de vil etablere seg.

Nytt styre oppfordres til å fortsette arbeidet med forhagene, beskjæring av trær og busker og eventuelt etablere en sykkelparkering bak søppelskurene.

Parkering: Det har vært noe vedlikehold av ladeboksene gjennom året. Garasjeporten har

også vært vedlikeholdt.

Det har vært et problem at uvedkommende (ikke beboere) har parkert på andres plasser. Dette har vært påpekt en rekke ganger der vi har vært sikre på hvem som står bak. Det samme gjelder hensetting av bil foran inngangsdøren. Den plassen er kun til av- og pålessing, ikke parkering over lengre tid.

Styret minner om at utleiery ikke kan låne bort/leie bort parkeringsplasser til leietakere, enten det gjelder korttidsleie (f.eks. AirBnB) eller langtidsleie. I vedtektene står dette: *Garasjene skal søkes utleid til seksjonseiere som ønsker garasje plass og melder sitt behov til forretningsfører, som administrerer ventelisten.*

P-plassene følger altså ikke leilighetene.

Dugnad: Det har vært avholdt en dugnad, med godt oppmøte.

En siste oppfordring:

Det blir veldig fort fullt i beholderne for papp og papir. Vi oppfordrer igjen alle til å brette sammen esker, kartonger og så videre, slik at det tar minst mulig plass. Større mengder papp eller papir må leveres til gjenbruksstasjon og kan ikke kastes i sameiets beholdere.

Leier du ut? Gi beskjed til leietakerne dine også!

Styret

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Sognsveien 4

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 516 112	2 393 454	2 516 100	2 553 853
Inntekter parkering		316 160	309 532	318 500	318 500
Andre inntekter	1	808 964	785 759	821 000	692 900
Sum inntekter		3 641 236	3 488 744	3 655 600	3 565 253
Kostnader					
Lønn	2	148 330	112 267	112 700	148 330
Kommunale avgifter		651 906	593 840	713 000	782 300
Strøm og varme		765 049	764 275	870 000	870 000
TV og bredbånd		467 324	439 090	451 200	524 000
Andre driftskostnader	3	37 525	13 719	20 000	30 000
Vaktmester og renhold	4	341 704	300 781	314 000	360 000
Reparasjon og vedlikehold	5	612 985	3 115 677	330 000	4 710 000
Forretningsførsel og honorarer	6	265 339	257 349	267 000	245 800
Forsikring		213 573	184 723	201 000	240 000
Andre kostnader	7	13 586	18 404	16 500	16 500
Sum kostnader		3 517 321	5 800 124	3 295 400	7 926 930
Driftsresultat		123 915	-2 311 380	360 200	-4 361 677
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		54 525	22 170	0	0
Finanskostnader		138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finans	8	-83 786	-92 561	-140 800	-140 800
Resultat		40 129	-2 403 941	219 400	-4 502 477

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		76 754	76 754
Sum anleggsmidler		76 754	76 754
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 008	14 712
Forskuddsbetalte kostnader		327 798	268 978
Sum fordringer	9	334 806	283 690
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	1 482 871	1 517 744
Sum omløpsmidler		1 817 677	1 801 434
Sum eiendeler		1 894 431	1 878 188

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	-440 004	-480 133
Sum egenkapital		-440 004	-480 133
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	1 914 819	1 965 112
Sum langsiktig gjeld		1 914 819	1 965 112
Leverandørgjeld		140 001	137 950
Påløpte renter		6 020	6 617
Annen kortsiktig gjeld	13	273 595	248 641
Sum kortsiktig gjeld		419 616	393 209
Sum egenkapital og gjeld		1 894 431	1 878 188

Oslo, 31.03.2026
Styret for Sameiet Sognsveien 4

Ingunn Solli
Styreleder

Karin Lund
Styremedlem

Oskar 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.

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Flyttegebyr (B)	24 000	26 000	30 000	30 000
Vedlikeholdsfond (B)	456 048	433 296	456 000	462 900
Fremleie	186 000	185 654	190 000	50 000
Takareal antenne	115 032	110 949	115 000	120 000
Inntekt fra el-bil lading	27 884	29 860	30 000	30 000
Sum andre inntekter	808 964	785 759	821 000	692 900

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	87 000	100 000	130 000
Godtgjørelse til styre	130 000	13 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 267	12 700	18 330
Sum lønnskostnader	148 330	112 267	112 700	148 330

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar/styregodtgjørelse til fordeling for 2025 er kr. 130 000, arbeidsgiveravgift på styrehonorar kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie container o.l.	4 360	4 360	5 000	5 000
Brannvern	33 165	9 359	15 000	25 000
Sum andre driftskostnader	37 525	13 719	20 000	30 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	185 499	160 105	164 000	200 000
Vaktmesterhonorar	156 205	140 676	150 000	160 000
Sum vaktmester og renhold	341 704	300 781	314 000	360 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	89 180	2 880 019	60 000	60 000
Vedl. el-anlegg	21 019	26 714	10 000	10 000
Vedl. heis	326 706	46 786	120 000	4 500 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	66 228	50 000	50 000
Vedl.ventilasjon	7 749	7 361	0	0
Vedl.uteareal	93 254	58 838	60 000	60 000
vedl. fellesvaskeri	61 093	22 155	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	13 984	7 576	10 000	10 000
Sum vedlikehold	612 985	3 115 677	330 000	4 710 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	25 187	17 500	18 000	20 000
Regnskapshonorar	238 714	232 668	239 000	215 800
Honorar for økonomisk bistand	1 438	7 181	10 000	10 000
Sum honorar	265 339	257 349	267 000	245 800

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	3 002	3 000	3 500	3 500
Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 895	2 500	4 000	4 000
Kontingent, fradragsberettiget	3 200	0	0	0
Gave, fradragsberettiget	500	0	3 000	3 000
Bankgebyr	3 990	12 904	6 000	6 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Sum andre kostnader	13 586	18 404	16 500	16 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	35 473	5 517	0	0
Renteinntekt kundefordringer	1 027	901	0	0
Forsikringsutbytte	18 025	15 752	0	0
Sum finansinntekter	54 525	22 170	0	0
Renter Lån	138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finanskostnader	138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finans	-83 786	-92 561	-140 800	-140 800

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-169 387	14 712
Andre kundefordringer	176 395	0
Sum kundefordringer	7 008	14 712
Periodiserte kostnader	327 798	268 978
Sum andre fordringer	327 798	268 978
Sum fordringer	334 806	283 690

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

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets drifts-, plasserings- og skattetrekkkonto kr. 1 482 871 i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 1.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-480 133	1 923 808
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Egenkapital 31.12	-440 004	-480 133

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 1636.81.80894

Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2024

2 000 000

Nedbetalt tidligere

34 888

Nedbetalt i år

50 294

Lånesaldo 31.12

1 914 818

Beregnet innfrielsesdato: 15.03.2044

Sum langsiktig gjeld

1 914 818

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned. Gjelden er ikke pantesikret. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	176 395	148 961
Depositum ladestasjon	42 000	47 000
Depositum garasje/sykkelbod	26 090	23 570
Depositum portåpner	29 110	29 110
Sum annen kortsiktig gjeld	273 595	248 641

Note 14 Fortsatt drift

Udekket tap skyldes stort rehabiliteringsprosjekt i 2024 som er finansiert opp med lån. Sameiet betaler sine forpliktelser løpende og har gått med overskudd i 2022 og 2023. Fortsatt drift legges til grunn.

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	1 408 225	1 847 054
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-50 294	1 965 112
B. Årets endring i disponible midler	-10 164	-438 829
C. Disponible midler 31.12	1 398 061	1 408 225

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Til årsmøtet i
Sameiet Sognsveien 4

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sognsveien 4 som viser et overskudd på kr. 40 129. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. april 2026
AS Revision

Hans Kristian Olsen
Statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Hans Kristian Olsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-280783

IP: 194.19.xxx.xxx

2026-05-06 12:22:27 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillstjenester, 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 signatørens 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.

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Sognsveien 4

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 516 112	2 393 454	2 516 100	2 553 853
Inntekter parkering		316 160	309 532	318 500	318 500
Andre inntekter	1	808 964	785 759	821 000	692 900
Sum inntekter		3 641 236	3 488 744	3 655 600	3 565 253
Kostnader					
Lønn	2	148 330	112 267	112 700	148 330
Kommunale avgifter		651 906	593 840	713 000	782 300
Strøm og varme		765 049	764 275	870 000	870 000
TV og bredbånd		467 324	439 090	451 200	524 000
Andre driftskostnader	3	37 525	13 719	20 000	30 000
Vaktmester og renhold	4	341 704	300 781	314 000	360 000
Reparasjon og vedlikehold	5	612 985	3 115 677	330 000	4 710 000
Forretningsførsel og honorarer	6	265 339	257 349	267 000	245 800
Forsikring		213 573	184 723	201 000	240 000
Andre kostnader	7	13 586	18 404	16 500	16 500
Sum kostnader		3 517 321	5 800 124	3 295 400	7 926 930
Driftsresultat		123 915	-2 311 380	360 200	-4 361 677
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		54 525	22 170	0	0
Finanskostnader		138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finans	8	-83 786	-92 561	-140 800	-140 800
Resultat		40 129	-2 403 941	219 400	-4 502 477

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		76 754	76 754
Sum anleggsmidler		76 754	76 754
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 008	14 712
Forskuddsbetalte kostnader		327 798	268 978
Sum fordringer	9	334 806	283 690
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	1 482 871	1 517 744
Sum omløpsmidler		1 817 677	1 801 434
Sum eiendeler		1 894 431	1 878 188

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	-440 004	-480 133
Sum egenkapital		-440 004	-480 133
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	1 914 819	1 965 112
Sum langsiktig gjeld		1 914 819	1 965 112
Leverandørgjeld		140 001	137 950
Påløpte renter		6 020	6 617
Annen kortsiktig gjeld	13	273 595	248 641
Sum kortsiktig gjeld		419 616	393 209
Sum egenkapital og gjeld		1 894 431	1 878 188

Oslo, 31.03.2026
Styret for Sameiet Sognsveien 4

Ingunn Solli
Styreleder

Karin Lund
Styremedlem

Oskar 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.

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Flyttegebyr (B)	24 000	26 000	30 000	30 000
Vedlikeholdsfond (B)	456 048	433 296	456 000	462 900
Fremleie	186 000	185 654	190 000	50 000
Takareal antenne	115 032	110 949	115 000	120 000
Inntekt fra el-bil lading	27 884	29 860	30 000	30 000
Sum andre inntekter	808 964	785 759	821 000	692 900

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	87 000	100 000	130 000
Godtgjørelse til styre	130 000	13 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	18 330	12 267	12 700	18 330
Sum lønnskostnader	148 330	112 267	112 700	148 330

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar/styregodtgjørelse til fordeling for 2025 er kr. 130 000, arbeidsgiveravgift på styrehonorar kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie container o.l.	4 360	4 360	5 000	5 000
Brannvern	33 165	9 359	15 000	25 000
Sum andre driftskostnader	37 525	13 719	20 000	30 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	185 499	160 105	164 000	200 000
Vaktmesterhonorar	156 205	140 676	150 000	160 000
Sum vaktmester og renhold	341 704	300 781	314 000	360 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	89 180	2 880 019	60 000	60 000
Vedl. el-anlegg	21 019	26 714	10 000	10 000
Vedl. heis	326 706	46 786	120 000	4 500 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	66 228	50 000	50 000
Vedl.ventilasjon	7 749	7 361	0	0
Vedl.uteareal	93 254	58 838	60 000	60 000
vedl. fellesvaskeri	61 093	22 155	20 000	20 000
Vedlikehold garasjer	13 984	7 576	10 000	10 000
Sum vedlikehold	612 985	3 115 677	330 000	4 710 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	25 187	17 500	18 000	20 000
Regnskapshonorar	238 714	232 668	239 000	215 800
Honorar for økonomisk bistand	1 438	7 181	10 000	10 000
Sum honorar	265 339	257 349	267 000	245 800

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	3 002	3 000	3 500	3 500
Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 895	2 500	4 000	4 000
Kontingent, fradragsberettiget	3 200	0	0	0
Gave, fradragsberettiget	500	0	3 000	3 000
Bankgebyr	3 990	12 904	6 000	6 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Sum andre kostnader	13 586	18 404	16 500	16 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	35 473	5 517	0	0
Renteinntekt kundefordringer	1 027	901	0	0
Forsikringsutbytte	18 025	15 752	0	0
Sum finansinntekter	54 525	22 170	0	0
Renter Lån	138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finanskostnader	138 311	114 731	140 800	140 800
Sum finans	-83 786	-92 561	-140 800	-140 800

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-169 387	14 712
Andre kundefordringer	176 395	0
Sum kundefordringer	7 008	14 712
Periodiserte kostnader	327 798	268 978
Sum andre fordringer	327 798	268 978
Sum fordringer	334 806	283 690

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

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets drifts-, plasserings- og skattetrekkkonto kr. 1 482 871 i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 1.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-480 133	1 923 808
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Egenkapital 31.12	-440 004	-480 133

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Note 12 Langsiktig gjeld

Lån 1636.81.80894

Renter 31.12.25: 6,75%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2024

2 000 000

Nedbetalt tidligere

34 888

Nedbetalt i år

50 294

Lånesaldo 31.12

1 914 818

Beregnet innfrielsesdato: 15.03.2044

Sum langsiktig gjeld

1 914 818

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned. Gjelden er ikke pantesikret. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	176 395	148 961
Depositum ladestasjon	42 000	47 000
Depositum garasje/sykkelbod	26 090	23 570
Depositum portåpner	29 110	29 110
Sum annen kortsiktig gjeld	273 595	248 641

Note 14 Fortsatt drift

Udekket tap skyldes stort rehabiliteringsprosjekt i 2024 som er finansiert opp med lån. Sameiet betaler sine forpliktelser løpende og har gått med overskudd i 2022 og 2023. Fortsatt drift legges til grunn.

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	1 408 225	1 847 054
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	40 129	-2 403 941
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-50 294	1 965 112
B. Årets endring i disponible midler	-10 164	-438 829
C. Disponible midler 31.12	1 398 061	1 408 225

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Protokoll

Sameiet Sognsveien 4 - Ordinært årsmøte 2026

Sognsveien 4

Tidsrom	19. mai 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	11. mai. 10:44
Møteform	Fysisk
Møteleder	Karin Lund
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Mireille Caspari Lauritz Fredrik Galtung

Kommentar

Sted: St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4E, Oslo

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Karin Lund

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Møteleder ble av årsmøtet enstemmig valgt.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Innkallingen ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Dagsorden ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Referent ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

1.5. Protokollvitner

Mireille Caspari, Lauritz Fredrik Galtung

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Protokollvitner ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

15 eiere tilstede, 7 fullmakter.

2. Styrets beretning for 2025

Beskrivelse

Styrets gjennomgang av "Styrets beretning for 2025".

Vedlegg

213 - Styrets beretning for 2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrets beretning for 2025 ble gjennomgått og enstemmig godkjent av årsmøtet.

3. Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025

Forslag til vedtak

Årsregnskap m/noter og revisjonsberetning 2025 godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg

213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

213 - 2-1 Revisjonsberetning_Sameiet_Sognsveien_4_2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsmøtet med noter for 2025 ble gjennomgått og enstemmig godkjent av årsmøtet.

4. Honorar til styret

Styrets innstilling

Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet:

”For funksjonsåret 2025 utbetales inntil kr. 130.000,- i styrehonorar. AGA kommer i tillegg. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrets innstilling til styrehonorar ble av årsmøtet enstemmig godkjent.

5. Heisutskiftning

Beskrivelse

Styret informerer om heisenes tilstand og finansieringsmuligheter.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om å vedta utskifting av heisene ettersom det ikke lenger er mulig for utbedringer/reparasjoner. Heisene er rett og slett blitt for gamle.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styret informerte om heissituasjonen og kostnader som beløper seg til ca. kr. 5,2 mill.

Det vil nok bli noe støy i perioder, men styret vil få overlevert en Prosjektplan som belyser de forskjellige trinnene i dette prosjektet.

Årsmøtet ber styret om å sørge for at det alltid vil være en heis operativ i eiendommen under utskiftingen da det er totalt 8 etasjer og flere seksjonseiere med utfordringer.

Årsmøtet vedtok enstemmig at styret gis fullmakt til å sørge for at begge heisene skiftes ut.

6. "Vaktmesterleiligheten" Snr. 11 - Salg

Beskrivelse

Styret informerer om eventuelt salg av vaktmesterleiligheten samt skatt som påløper av gevinsten.

Forslag til vedtak

Styret gis av årsmøtet fullmakt til utførelse av salg av "Vaktmesterleiligheten" - snr. 11.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styret informerte om snr. 11 som tidligere fungerte som Vaktmesterleilighet, men som senere har vært leiet ut. Siste leieavtale opphørte 28.02.2026. Leiligheten eies av alle seksjonseiere. På grunn av at leiligheten nå står ledig, har spørsmålet om salg av leiligheten blitt et tema. Eiendomsmegler har vurdert leilighetens salgpris til ca. kr. 5 mill. og ved et salg vil man kunne dekke inn mesteparten av heiskostnadene. Det ble også informert om at et salg vil medføre gevinstskatt for alle seksjonseiere. Gevinstskatten beregnes ut fra inngangsverdi til gjennomføring av salg og vil variere fra seksjon til seksjon. Styret vil også utarbeide en oversikt med estimat på hvor høye felleskostnadene blir hvis salg uteblir. Styret vil sørge for en mer utdypende informasjon som vil bli sendt ut til alle seksjonseiere. Årsmøtet vedtok enstemmig at styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig forarbeid samt fullmakt til å utføre salg av snr. 11 - Vaktmesterleiligheten.

7. Opptak av lån

Beskrivelse

Med henvisning til pkt. 5 og 6, ønsker styret å redegjøre for heisutskiftning. Dette er en større kostnad som enten kan innhentes ved salg av snr. 11 - Vaktmesterleiligheten -, opptak av lån eller begge deler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til utredning av ovennevnte scenarioer.

Årsmøtet vedtar også at styret gis fullmakt til salg av leilighet snr. 11 samt fullmakt til opptak av lån med inntil kr. 5,2 mill.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styret gis fullmakt av årsmøtet til å utrede de forskjellige scenarioene samt gis fullmakt til opptak av lån med inntil kr. 5,2 mill.

8. Budsjett 2026

Forslag til vedtak

Budsjett for 2026 forslås godkjent som styrets arbeidsverktøy for året 2026.

Vedlegg

213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Budsjettet for 2026 ble gjennomgått.

Fra 01.07.2026 øker felleskostnader, vedlikeholdsfond og parkering med 5%.

Budsjett 2026 ble av årsmøtet enstemmig godkjent som styrets arbeidsverktøy for 2026.

9. Valg - Valgkomitè

Beskrivelse

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitèen for 1 år.

Vedtak:

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Valgkomitèen ble av årsmøtet enstemmig valgt ved akklamasjon for 1 år som følger:

Hanne Giskehaug og

Lars Johnsen

10. Valg

Kommentar

Vervet til styreleder er i år på valg. Forslag til styreleder for 2 år er Momcilo Dimitrijevic.

Vervet til styremedlem Karin Lund er også på valg i år, men Karin Lund har sagt seg villig til gjenvalg for 2 nye år.

Vervet til styremedlem Oskar Nygren har ytterligere 1 år igjen av sitt verv.

Vervet til begge varamedlemmene, Dag Hov og Nora Wang Austad har ytterligere 1 år igjen av sine verv.

Litt informasjon fra Momcilo Dimitrijevic:

Jeg heter Momčilo Dimitrijević og jeg bor i 5. etasje sammen med kona mi Marina og dattera vår Vera.

Vi kommer opprinnelig fra Serbia, men vi har bodd i Oslo siden 2019. Det er snart seks år siden vi flyttet inn i Sognsveien 4.

Jeg har mastergrad i IT- og datavitenskap, og har over 15 års arbeidserfaring, hovedsakelig innen IT.

Gjennom karrieren har jeg stort sett jobbet som konsulent, enten selvstendig eller på vegne av større konsultantselskaper.

I dag jobber jeg som systemutvikler i Statkraft, hvor jeg jobber med ulike prosjekter i forskjellige roller, noe som kanskje også kan være nyttig for å bistå styret i arbeidet som kommer.

Etter å ha bodd her en stund ønsker vi å gi tilbake til felleskapet, hjelpe til og bidra der det trengs.

Styreleder

Momcilo Dimitrijevic (For 2 år)

Vedtak

Momcilo Dimitrijevic ble av årsmøtet enstemmig valgt ved akklamasjon som styreleder for 2 år.

Styremedlem

Oskar Nygren (Ikke på valg)

Karin Lund (For 2 år)

Vedtak

Karin Lund ble av årsmøtet enstemmig valgt ved akklamasjon som styremedlem for 2 år.

Varamedlem

Dag Hov (Ikke på valg)

Nora Wang Austad (Ikke på valg)

Signaturer

Lauritz Fredrik Galtung /sign

28.05.2026 13:31

Karin Lund /sign

27.05.2026 11:38

Mireille Caspari /sign

27.05.2026 13:50

VEDTEKTER

for

Sameiet Sognsveien 4

Vedtatt på ordinært årsmøte 02.04.2024

(Erstatter vedtekter av 07.04.2022)

§ 1 «Sameiet Sognsveien 4»

Sameiets navn er «Sameiet Sognsveien 4».

Sameiet består av de seksjoner av eiendommen gnr. 220, bnr. 86 i Oslo (Aker) som er overdratt fra A/S Sognsveien 4 etter at eiendommen er seksjonert i henhold til oppdelings- begjæring datert 21.3.1984, tinglyst 6.4.1984.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. § 7.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved gnr. 220, bnr. 86, og et seksjonsnummer spesielt for den enkelte seksjon og omfatter en særskilt angitt bolig eller næringslokale med tilsluttede arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i h.h.t. sameierbrøk fastsatt i den i § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring. Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere minst én kjellerbod. Fastsettelsen av sameierbrøken skal bygge på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Vaktmesterleilighet gnr. 220, bnr. 86, snr. 11 eies av seksjonseierne i fellesskap og leies ut til vaktmesteren. Dersom vaktmesteren ikke har behov for leiligheten, kan styret i Sameiet leie den ut til andre. Dersom årsmøtet med 2/3 flertall vedtar salg av seksjonen, skal styret besørge den solgt.

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den styret utpeker til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å bedrive korttidsutleie mer enn 60 døgn per år. Korttidsutleie defineres som utleie på døgn- eller ukebasis inntil 30 dager sammenhengende.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 5 Meldeplikt til styret ved bygningsmessige arbeider m.v.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang større bygningsmessige arbeider, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal den enkelte seksjonseier melde fra skriftlig til styret.”

§ 6 Garasjer

Garasjene skal søkes utleid til seksjonseiere som ønsker garasjeplass og melder sitt behov til forretningsfører som administrerer ventelisten. Primært vil plass tildeles seksjonseier som bebor eller disponerer selv egen seksjon.

Garasjeplassen kan ikke leies ut av seksjonseier, fordi plassen tilhører sameiets fellesarealer.

Det kan kun tildeles en plass pr. seksjon.

Dersom kapasiteten tilsier det, vil også fremleietaker kunne leie plass. Styret kan med tre måneders varsel si opp fremleietakers plass dersom seksjonseier som bor eller selv disponerer egen seksjon i Sognsveien 4 melder sitt behov for garasjeplass.

Garasjeleien skal stå i rimelig samsvar med driftsutgifter og kapitalinnsats.

I tvilstilfelle får styret fullmakt til å ta avgjørelser.

§ 7 Årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut senest sammen med innkallelsen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal nevnes i

innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av oppgitt dato i varselet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte og med samme frist som ordinært årsmøte. Om nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles på kortere varsel, som likevel skal være minst 3 - tre - dager.

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i årsmøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 8 Saksbehandling i årsmøte

Årsmøte kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøtet ledes av styreleder eller den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen sendes i etterkant til seksjonseierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

- A. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- B. Endring i vedtektene.
- C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommer eller vesentlige deler av eiendommens

fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 9 Styre

Til å sørge for driften av Sameiet, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre bestående av 2 medlemmer og en styreleder. Videre velges varamedlemmer i det antall årsmøtet bestemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styreleder.

Styremedlemmenes funksjonstid er to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten fullmakt fra årsmøtet treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsførere og vaktmester, og utarbeider instruks for dem, samt fastsetter deres godtgjørelse.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret seksjonseieren og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i årsmøtet.

Styremøte avholdes når styreleder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert regnskapsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet revideres av statsautorisert revisor, valgt på årsmøtet.

§ 11 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt herom av årsmøtet. De i henhold til budsjett beregnede samlede årlige utgifter fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling med 1/12 av den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige utgifter forskuddsvis hver måned.

Boligseksjonene som benyttes til kontor kan ilegges en høyere andel av fellesutgifter som går til fradrag i de totale utgifter før disse blir fordelt i henhold til sameiebrøken.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter årsmøtets nærmere beslutning.

§ 12 Mislighold

Advarsel

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser, skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

Pålegg om salg

Hvis *seksjonseieren* vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens bestemmelser.

Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

Fravikelse av annen bruker enn seksjonseier

Hvis en bruker som ikke er seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt, jfr. bestemmelser. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til seksjonseieren, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 13 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 14

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, med Oslo som verneting.

§ 15

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Sognsveien 4

Velkommen til Sognsveien 4 som er et godt og hyggelig sted å bo. Gården er fra 1964 ut fra den tids standard, og det er derfor ganske lytt mellom leilighetene. Husordensreglene skal sikre seksjonseiere og beboere av seksjonene trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.

Sameiet Sognsveien 4 har følgende ordensregler som vi ber alle lese og ta hensyn til:

1

Husholdningsavfall og papir/papp skal kastes i dertil egnede beholdere i miljøskapene. Avfall må ikke kastes annet sted. Sjøppel og/eller papir skal ikke settes på bakken ved skapene. Husk kildesortering - se oppslag ved postkassene! Større gjenstander/artikler som ikke kommer innunder husholdningsavfall må beboeren frakte vekk for egen regning. Gjenbruksstasjoner anbefales, se Renovasjonsetateten.no. Kun 10% av papirbeholderens volum er beregnet for papiravfall fra forretningsdrivende (Renholdsverkets bestemmelser). Kartonger o.l. må de forretningsdrivende selv frakte vekk for egen regning. Se forøvrig eget sirkulære datert 18.02.2013.

2

Det er ikke tillatt å sette/oppbevare gjenstander i korridorene, trappegangene, kjeller, garasje og terrasse. Dette fordi det skal være god passasje i disse områdene ved brann/evakuering.

Sykler **skal** settes i sykkelstativene i garasjenedkjørselen. Sykler kan dessuten settes i sykkelstallen utenfor garasjen, nøkkel fås ved henvendelse til forretningsfører Borge Forvaltning mot betaling av depositumbeløp. Sykler som plasseres ved inngangen eller på grøntarealet blir fjernet for eiers regning. Det er parkering forbudt av biler ved inngangen, kun parkering ved av- og pålessing.

Barnevogner kan plasseres ved siden av trappen nede i kjelleren så lenge plassen tillater det. De må ikke være til hinder for fremkommeligheten.

Rullator kan etter henvendelse til styret plasseres i inngangspartiet, men heller ikke de må være til hinder for fremkommeligheten.

3

Banking og lufting av klær, tepper o.l. kan bare skje ved bankestativet på gårdsplassen. Både på gårdsplassen og i vaskekjeller er det tørkesnorer for klesvask. Klesvask skal ikke henge ute på søndager eller bevegelige helligdager, heller ikke henges til tørk/lufting fra vinduene.

4

Vaskemaskinene og tørketrommelen benyttes mellom kl. 07:00, og kl. 21:00. På lørdager fra kl. 07:00 til kl. 19:00. På søndager fra kl. 11.00 til kl. 17.00. På bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

For vaskemaskiner plassert i leiligheter gjelder følgende tid: 08:00 til 23:00. Dette på grunn av sjenerende vannsusing og støy/vibrasjon ved sentrifugering.

Det skal kun være en vaskelås pr. enhet som skal være merket. Vaskelåser bestilles gjennom forretningsfører.

Dersom den som har satt seg opp på vasketid ikke benytter den innen 15 minutter etter påbegynt tid, kan vasketiden benyttes av andre. Man må uansett være ferdig innen neste vasketid begynner.

Klær som henger til tørk skal fjernes når de er tørre slik at andre kan benytte plassen. Det samme gjelder for bruk av tørkestativet i bakgården. Klær som ikke hentes blir lagt i en "beholder" og det som ligger der blir kastet når vi har container.

Alle som benytter vaskeriet skal etter endt vasketid tørke av vaskemaskiner, vaskeservant, tørketrommel, benk og gulv. Lo fra filteret i tørketrommelens nedre del/skuff må fjernes.

Hensikten med disse reglene er å holde vaskeriet ryddig og å sørge for en hygienisk standard. Det er hyggelig å overta vaskeriet pent når man har vasketid. Tilsvarende er det til irritasjon å skulle rengjøre etter andre. Disse reglene ivaretar hensyn til orden og godt naboskap.

5

Bruk av bart lys og røyking er forbudt i kjeller, garasje og på takterrassen. Røyking er heller ikke tillatt i heisene, oppgangen, trappehuset eller baktrappen.

6

Vi ber alle ta særlig hensyn til sine naboer og unngå bruk av radio-/ stereoanlegg eller annet som kan sjenerer på grunn av høy lyd.

Det skal være ro i gården fra kl. 23:00 til kl. 08:00 (gjelder også i helgene)

Dersom man planlegger fest som i verste fall kan medføre støy for naboene, skal det sendes informasjon gjennom Lettstyrt i god tid på forhånd med tydelig adressat (navn, leilighet og telefonnummer) og som vil bli «godkjent» av styret før den legges ut gjennom Lettstyrt. Sjenerende bråk og støy vil bli påtalt og reagert på i henhold til §12 i sameievedtektene.

Når det gjelder oppussing vises til punkt 16.

7

For å begrense tyveri er det viktig til en hver tid å holde inngangsdører og dører til fellesareal låst hele døgnet.

8

Flaggstenger, markiser og antenner må bare benyttes etter styrets vedtak. Det forutsettes at det felles kabelanlegget benyttes.

9

Det skal være forskriftsmessige skilter på postkasse og informasjonstavle. Styret/Forretningsfører bestiller skilt og melder fra til Defigo (ringetablå) ved eierskifte/nye leietakere. Se for øvrig eget sirkulære datert 17.06.2020. Skilter og andre oppslag kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.

10

Ved vanning av blomsterkasser må en sørge for at det ikke renner vann ned på balkonger nedenunder. Kullgrill må ikke benyttes på balkongen.

11

Det er forbudt å foreta utlufting av leilighetene gjennom entredøren.

12

Skulle det komme utøy (veggdyr, kakerlakker etc) i en leilighet plikter beboerne straks å melde fra til forretningsfører eller styret.

13

Heisene er beregnet på personbefordring. De må brukes med forsiktighet. Når det ved flytting e.l. er absolutt påkrevet å benytte heisen til befordring av innbo, skal det utvises særlig forsiktighet. Vedkommende beboer vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader. Når heiser brukes i forbindelse med flytting eller oppussing må den enkelte beboer foreta ekstra renhold umiddelbart hvis det blir mye skitt og støv i heis og trapper/korridorer.

14

Terrassen i 5. etasje er fellesareal for gårdens beboere. Bruk av grill, åpen ild (stearinlys) og røyking er ikke tillatt på grunn av den store brannfaren (gulvet er ikke spesialbehandlet for å tåle varme). Brukere må rydde etter seg. Det er ikke tillatt å ha selskap eller sammenkomst på terrassen etter kl. 23:00. Sjenerende adferd og bråk på terrassen vil bli påtalt og reagert på.

15

Dyrehold er tillatt. Styret skal informeres når det anskaffes dyr. Av allmennhygieniske årsaker plikter eieren til enhver tid selv å være til stede og holde dyret under oppsikt på fellesarealene. Ekskrementer må straks fjernes. Unnlater eier å rette seg etter dette reglementet, kan styret kreve dyret fjernet fra Sameiet Sognsveien 4. Dyr som viser aggressiv adferd, vil styret kreve fjernet fra sameiet.

16

Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid - skal kun utføres mellom kl. 08:00 – 17:00. På lørdager, søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Seksjonseier pålegges å informere naboene om forventede støyplager gjennom Lettstyrt i god tid på forhånd med tydelig adressat. Teksten skal inneholde opplysninger om støynivå og når arbeidet er planlagt startet og ferdigstilt, hvilken leilighet det gjelder og telefonnummer seksjonseier kan treffes på. Styret vil legge teksten ut på Lettstyrt. Se for øvrig eget sirkulære datert 25.09.2014.

17

Klager vedrørende gården og/eller andre forhold skal leveres skriftlig til forretningsfører/styret. Klager kan ikke fremstilles muntlig til styret. Klager vedrørende brudd på husordensreglene, f.eks. støy fra nabo, bes tatt opp direkte med vedkommende. Hvis klagen ikke tas til følge, skal forretningsfører/styret kontaktes skriftlig.

Styret har adgang til å endre eller supplere husordensreglene, sist endret 01.02.2018./17.06.2020/01.01.2024

Sirkulære om "Forskriftsmessige skilt av 01.09.16 " og "Fremleie av 09.10.03 inngår som del av disse reglene.

House rules for the tenants of Sognsveien 4.

Welcome to Sognsveien 4 which is a nice and pleasant place to live. The building was built in 1964 and built to the standards of the day. The walls are thin and noise does travel very easily from one flat to another. The house rules are there to ensure that each and every owner/tenant can enjoy a pleasant and safe environment and control situations that can cause nuisance for others.

The owners are responsible for any damage that may occur as a result of not following the house rules and for irresponsible behaviour. The owners are responsible for ensuring that their tenants are made familiar with the house rules and that they are kept also by others that may be given access to the flat.

The tenants of Sognsveien 4 have the following house rules and everyone is asked to read them and abide by them.

1

Household rubbish and paper/cardboard must be disposed of in the designated recycling bins. It is not allowed to dispose of garbage anywhere else. Rubbish and/or paper is not to be left on the ground outside of the bins. Please remember to recycle. There is a notice that gives all the relevant information on the subject on the screen by the post boxes.

Large articles that do not fit into the bins are the tenants responsibility and must be disposed of at the tenants own expense.

The recycling station recommends, see: renovasjonsetaten.no

For businesses:

Only 10% of the content of the paper bins should be from company or businesses (Renholdsverkets decision). Cardboard boxes and other such must be removed by the company or businesses themselves at their own expense. Please check the notice sent out 18.02.2013 for more information.

2

It is not permitted to leave/store items in the corridors, staircases, basement, garage or on the terraces. The reason for this is that in the case of fire or other emergency there must be a clear passage for evacuation.

Bicycles should be kept in the bicycle rack that is to be found on the driveway leading to the garage. There is also a bicycle shed outside the garage. Keys to this can be obtained by contacting: diana@borgeforvaltning.no

There will be a fee for this and a deposit.

Bicycles parked by the main entrance or on the grassed area will be removed at the owners expense.

There is a "NO PARKING" sign at the main entrance and is therefor not permitted to park there. A short stop is allowed to collect or deliver.

Prams may be left next to the stairs in the basement as long as there is space. Prams must not obstruct the comings and goings of tenants. Mobility aids and walkers can, on application to the board, be left in the entrance hall on the condition that they do not cause hindrance.

3

Carpets, clothes etc can be aired only in the allocated areas. There is a carpet frame at the back of the building and clothes lines are to be found both at the rear of the building and in the laundry room. It is not permitted to hang out clothes on Sundays or public holidays.

4

The washing machines and tumble dryer may be used Monday to Fridays from 7am to 9pm and on Saturdays from 7am until 7pm. It is not permitted to use the laundry on Sundays or public holidays.

If you have a washing machine in your flat it can be used between the hours of 6am and 11pm. These restrictions are in place because the noise and vibrarion from the machine, especially during rinsing and spinning, can cause disturbance to neighbours.

Each flat will be allocated only one laundry key. These can be ordered by contacting Borgeforvaltning. These keys are used to reserve a laundry time on the board in the laundry room.

If a reserved washing time is not used within fifteen minutes of the allocated time the machine can be used by others on the condition that they are finished on time.

Washing must be removed from the washing lines when dry so they may be used by others. The same rule applies to the washing lines to the rear of the building. Clothes that are not collected within reasonable time will be placed in a laundry basket and if still not collected they will be disposed of the next time a dumpster/skip is ordered.

Everyone must, after use of the laundry room, wipe down washing machines, sink, dryer, bench and floor. All fluff shall be removed from the lower drawer in the dryer.

The reason for these rules is to ensure that the laundry room is kept tidy and a standard of hygiene is upheld. It is much nicer to use a clean and tidy laundry room than a messy one. These rules simply show consideration to others.

5

The use of open fire and smoking is not permitted in the basement, garage and on the terrace. It is not permitted to smoke in the lift, staircase, stairwell or the back stairs.

6

We ask everyone to show consideration towards ones neighbour and not to play music, TV or radio to loud. Between the hours of 11pm and 6am it must be quiet in the building (THIS INCLUDES WEEKEND).

If a party is planned and it is possible this may cause nuisance to neighbours a text message with the codeword SOGNS4 should be sent to 59 44 65 30 in good time beforehand containing name, flatnumber and telephone number. The message will be "approved" by a member of the board before it is displayed on the screen by the post boxes. Excessive noise and / or nuisance will be reported and delt with in accordance to the regulations.

7

To prevent theft it is important that the main door and doors leading to the terraces are kept locked at all times.

8

Flagpoles, drop blinds and aerals can only be used with the permission of the board. It is conditional that the common cable system is used.

9

All are asked to place a regulation name plate on their postbox and doorbell. These can be ordered from DATA CALL. The bill will be sent to Sognsveien 4 via Borge Forvaltning. For more information please see notice that gives all the specifications dated 01.09.2016. Other signs can not be placed without written permission from the board.

10

Care must be taken when watering wondow boxes that water does not run down to the balcony below. Charcoal barbecues may not be used on the balconies.

11

It is forbidden to air the flats via the front door.

12

In the event of vermin (bugs, cockroaches etc) in a flat the tenant is duty bound to inform Borge Forvaltning or the board.

13

The lifts are built to carry people. If one absolutely must use the lift to transport furniture or other belongings, for example when moving in or out, extra care must be shown. The tenant in question will be held responsible for any damage that may occur. If the lift is used in connection with moving or decorating then it must be cleaned thoroughly immediately afterwards. The same goes for any dirt or dust that may have been left on the stair or in the corridors.

14

The roof terrace on the fifth floor is for use of the tenants of Sognsveien 4. It is not permitted to use barbecues, open flame (candles) or to smoke on the roof terrace. The decking on the roof terrace is not fireproof. The terrace must be left clean and tidy after use. It is not permitted to have parties or gatherings on the terrace after 11pm. Noise and nuisance will be reported and action will be taken.

15

Pets are allowed but the board must be informed when a tenant has a pet. Pets must not be left unsupervised on the terraces or in the common areas. Owners must be responsible and clean up any mess from their pets. If an owner does not abide by the rules the board can demand that the animal is removed from the property. Dangerous and aggressive animals will not be tolerated and the board can and will demand their removal.

16

Decorating / renovation. Noisy work that can cause disturbance can only be carried out between the hours of 8am and 5pm. Work of this nature can not be carried out on Saturday, Sunday or public holidays.

Neighbours must be warned in advance of noisy or disruptive work by sending a text message with the codename SOGNS4 to number 59 44 65 30 in good time beforehand with name, flat number and telephone number the tenant can be reached at. It must also contain information on noise level, the start and the completion date of the work. The text message will be "approved" by a board member before it is displayed on the screen by the

post boxes. For more information please see the notice on this subject dated 25.09.2014.

17

Complaints about the building etc should be sent in writing to Borge Forvaltning or the board. In the case of noisy neighbours etc complaints should be directed to the neighbour in question. If this does not solve the problem, then contact Borge Forvaltning or the board in writing. The board has the right to alter or add to the house house rules that were last changed 01.02.2018

18

The notice on "regulation name plates" dated 01.09.2016 and "Subletting" dated 09.10.2003 are included as part of these house rules.



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S I R K U L Æ R E
til
Seksjonseiere
i
Sognsveien 4

OPPUSSING OG BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

I løpet av de siste årene, har det vært en økning i antall oppussinger i leiligheter i Sognsveien 4. Denne økningen vil nok vedvare noen år fremover, og styret ønsker derfor å minne om og gjøre oppmerksom på følgende;

God tid før igangsetting av oppussingsarbeider, skal søknad med informasjon sendes skriftlig til styret ved forretningsførers kontor. Kontaktperson hos Borge Forvaltning er; Diana Evju - e-post: diana@borgeforvaltning.no. Dette gjelder uansett hvilke typer av oppussing det dreier seg om, små eller store.

Det er også viktig at den enkelte setter seg godt inn i vedtekter og husordensregler. Nevner for ordens skyld punkter som spesifikt går på oppussing/bygningsmessige arbeider;

Vedtekter §5:

§ 5 Meldeplikt til styret ved bygningsmessige arbeider m.v.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang større bygningsmessige arbeider, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal den enkelte seksjonseier melde fra skriftlig til styret."

Husordensregler pkt. 16:

"Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid skal kun utføres fra kl 08.00 – 17.00. På lørdager, søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Seksjonseier pålegges å informere naboene om forventede støyplager, heng enkelt oppslag på tavlen ved postkassene. Oppslaget skal inneholde opplysninger om støynivå, og når arbeidet er planlagt startet og ferdigstilt, hvilken leilighet det gjelder og et tlf. nummer seksjonseier kan treffes på."

Ved oppussingsarbeider, uansett størrelse, er det særdeles viktig at det benyttes godkjente fagfolk og at arbeidene utføres forskriftsmessig. I tillegg påpekes det at både seksjonseier og ansvarlig for utføring av arbeidene, har et felles ansvar for å fastslå om arbeidene er søknadspliktige eller ikke, herunder også informasjonsplikten.

Det skal **alltid** henges opp et oppslag/informasjonskriv ved postkassene, ved oppussingsarbeider. Referer til "Husordensregler". Dette skal gjøres i god tid før oppstart.

Oppslaget/informasjonsskrivet skal også sendes i kopi, vedlagt en fremdriftsplan, til Borge Forvaltning AS. Kontaktperson, se over.

Det er viktig å merke seg, at seksjonseier til en hver tid er ansvarlig for renhold og rydding i fellesarealer, som er grunnet oppussingsarbeidene. Seksjonseier er også ansvarlig for eventuelle skader som påføres fellesarealene. Dette ansvaret gjelder også kostnader som tilkommer ved nødvendig ekstra renhold og reparasjon.

Dette skriv sendes alle seksjonseiere pr. post.

Det er viktig at alle retter seg etter ovennevnte informasjon/skriv. Det vil gjøre hverdagen så mye enklere og mer levelig for alle i eiendommen Sameiet Sognsveien 4.

**Oslo, 25. september 2014
Sameiet Sognsveien 4
Styret**

S I R K U L Æ R E
til
Seksjonseiere
i
Sognsveien 4

HÅNTERING AV SØPPEL, PAPP OG PAPIR.

SØPPEL

Vi ønsker å gjøre alle beboere oppmerksom på at det er viktig å påse at vanlig søppel kastes i søppelbeholderen og ikke utenfor og/eller rundt omkring. Renovasjonsetaten tar kun restavfall ikke elektriske artikler, jern, metall etc.. Slike ting har ikke noe i søppelbeholderen å gjøre, men må fjernes og kastes for egen regning på egnet sted.

PAPP OG PAPIR

Papp og papir må brettes ordentlig sammen før det blir kastet i papp- og papirbeholder. Hvis ikke dette gjøres, vil det fort bli fullt og etter hvert vil alt bli satt ved siden av. Dette er ikke akseptabelt.

Til orientering;

Ved ekstra opprydding, ved inn- og utflytting og andre spesielle anledninger hvor det lett blir ekstra mye søppel, papp og papir, må dette fjernes for egen regning.

Vi ønsker ikke en situasjon hvor verken søppel, papp eller papir ikke blir hentet/tømt på grunn av manglende evne å både sortere og å holde orden.

Vi ønsker alle å ha det pent og ryddig rundt oss og ber derfor innstendig om at ovennevnte overholdes.

Oslo, 18. februar 2013
Sameiet Sognsveien 4
styret

S I R K U L Æ R E

til

seksjonseiere/ beboere i

Sameiet Sognsveien 4

Forskriftsmessige skilt.

Ut- og innflytting fra eiendommens leiligheter og næringslokaler skjer jevnlig. Dette medfører naturlig nok en viss slitasje på vårt trapperom, korridorer og ikke minst heisene. Det siste året har det dessverre også medført en ekstra belastning i form av søppel (alt fra møbler til papp og papir) som kastes ved siden av våre søppel-containerer. Det har også vært nødvendig med ekstra renhold i eiendommen på grunn av oppussinger i de enkelte leilighetene i tillegg til at det brukes strøm fra fellesarealer.

Styret har med bakgrunn i ovennevnte derfor besluttet i styremøte 30. august 2016, at det, med virkning fra **1. september 2016** skal belastes et honorar, stort **kr. 2.000,-** ved inn- og utflytting i leiligheter/lokaler. Dette er den første reguleringen av honoraret siden 2001. Honoraret belastes både ved fremleie/fremlån og salg. Faktura sendes kjøper/utleier som er ansvarlig for innbetalingen. Honoraret skal også dekke omkostninger til forskriftsmessige skilt til postkasse og ringetablå.

Seksjonseier er selv ansvarlig for at slike skilt blir bestilt, men regningen sendes til

Sameiet Sognsveien 4
v/ Borge Forvaltning AS
Postboks 1266 Vika
0111 Oslo.

Alle er pålagt å benytte forskriftsmessige skilt. **Skilt skal bestilles ved innflytting. "Gul lapp" aksepteres bare i to uker etter innflytting.**

Skiltleverandør er:

Data-Call AS
e-post: rita@epost.no
telefaks: 67 58 99 21

Utskifting av skilt kan beboer gjøre selv: Dekselet vippes ut, skiltet – og dekselet settes på plass igjen. Postkasseskiltet monterer man også selv.

Ringetablåskiltet:

"Blank"bunn m/sorte bokstaver, STR modul 4, plass til to linjer, hver med 20 bokstaver.

Postkasseskiltet:

32x80 m.m. plass til maks 4 linjer, hver med maks 25 bokstaver/mellomrom.

Oslo, 30. august 2016
Sameiet Sognsveien 4
styret

SIRKULÆRE

GARASJEPLASSER OG LADESTASJONER

Styret i Sameiet Sognsveien 4 ønsker å informere om at det nå er igangsatt arbeider med installasjon av ladestasjoner for el-biler i garasjen. Som tidligere informert, blir det montert 5 stasjoner á 2 ladeenheter, totalt 10 ladeenheter. Arbeidene skal være slutført innen utgangen av mai måned 2016.

For ordens skyld og som informert om på vårens sameiermøte (ref. også styrets beretning 2015), gjøres det oppmerksom på at styret v/forretningsførers kontor Borge Forvaltning AS går i gang med etablering av nye leiekontrakter. Det vil si at alle leietakere av garasje plass vil etter hvert få utstedt nye leiekontrakter.

Det presiseres som følger:

- Selv om leiekontraktene indikerer plass nummer, må det av praktiske grunner være anledning for å omrokere plasser. Som et eksempel, den som ønsker plass med ladestasjon bytter plass med en som ikke trenger dette. Styret vil søke å finne så gode løsninger på dette som mulig. Dagens venteliste for parkeringsplasser vil fortsatt gjelde i henhold til gjeldende vedtekter.
- De som skal leie plass m/ladestasjon, betaler et innskudd kr. 10.000,- som nedskrives/avskrives med kr.1.000,- pr. år. Nedskrivingsdato er 1. januar hvert år. Dette i tillegg til månedlige leiekostnader.
- Forbruket dekkes av den enkelte leietaker selv, gjennom en automatisert løsning. Kort vil bli utdelt som vil registrere forbruket og faktureres en gang pr. måned direkte fra Hafslund.

De av dere som allerede i dag leier en garasje plass, men ønsker å leie en plass med ladestasjon, bes ta kontakt med styreleder Håkon Styrvold eller Borge Forvaltning AS v/ Diana Evju pr. e-post: diana@borgeforvaltning.no

Oslo, 20. mai 2016

Styret
Sameiet Sognsveien 4