

BO GODT PÅ ADAMSTUEN

Sognsveien 4

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 390 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

40/41 kvm

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

OMKOSTNING KJØPER

113 210,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

2286 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 519 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

2 122,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 15 880,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

11 644,-

BYGGEÅR

1966

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Perfekt førstegangskjøp på attraktive Adamstuen | Skjermet beliggenhet mot bakgård | Felles takterrasse | Fjernvarme

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Sognsveien 4.

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde med kort vei til St. Hanshaugen, Majorstuen og sentrum. Fra leiligheten er det kun et par minutters gange til Adamstuen med trikk- og bussforbindelser, samt dagligvarebutikker. Området er kjent for sin vakre bebyggelse og frodige, koselige hager.

Kort fortalt:

- Lun og fin selveier på 40 kvm
- Skjermet bakgård med ettermiddagssol
- Felles solrik takterrasse med svært gode solforhold
- Fjernvarme, fyring og varmtvann inkl.
- Kjøkken med nyere induksjonstopp og stekeovn
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Vaskeri og sykkelparkering
- Garasjeleie i sameiet*
- Nær buss og trikk

Velkommen til visning!





































A white front-loading washing machine integrated into the vanity unit on the left side of the image.

A white ceramic sink mounted on a dark wood vanity cabinet with two drawers. The vanity is positioned in the center of the image.

A large rectangular mirror with a white light fixture above it, mounted on the wall above the sink.

A wooden shelf mounted on the wall to the left of the mirror, holding a potted plant and rolled towels.

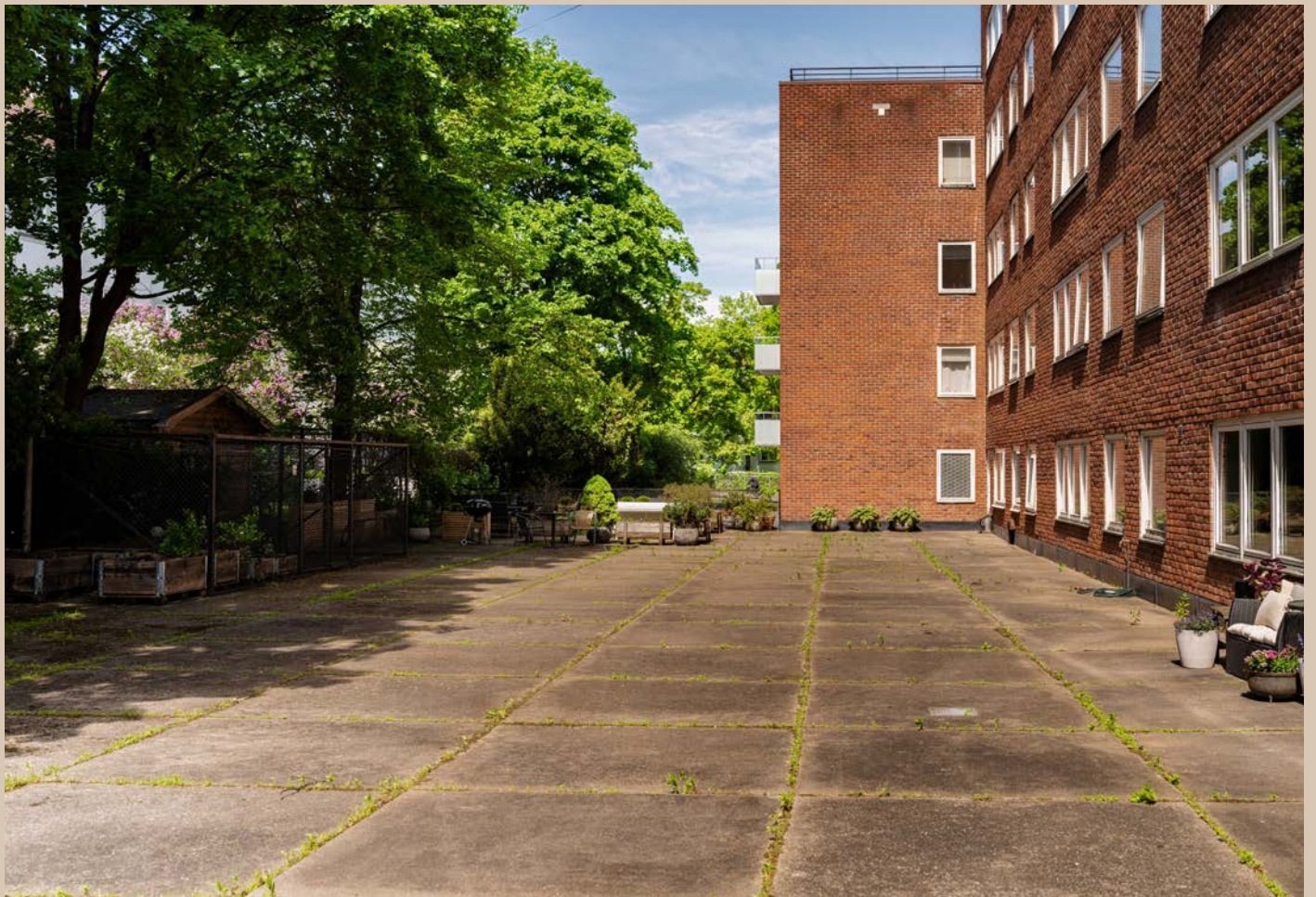
A wooden shelf mounted on the wall to the right of the mirror, holding a potted plant and a reed diffuser.

A glass vase containing a bouquet of colorful flowers, including sunflowers and carnations, placed on the washing machine.

Two black bottles of bathroom products, likely soap or lotion, placed on the sink.

A square silver vent or fan cover mounted on the wall to the right of the sink.

The top portion of a white toilet, visible in the bottom right corner of the image.



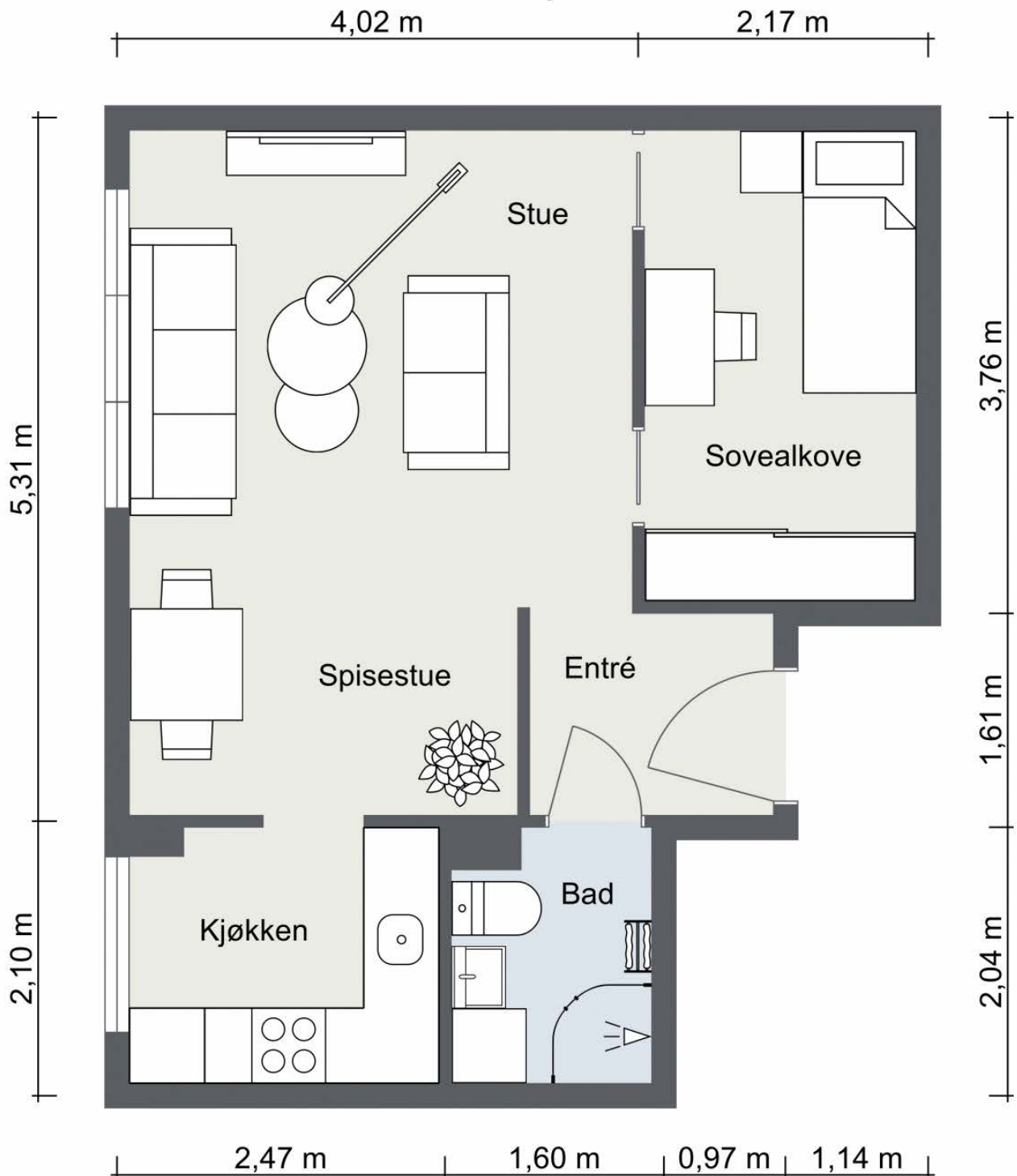


Plantegning



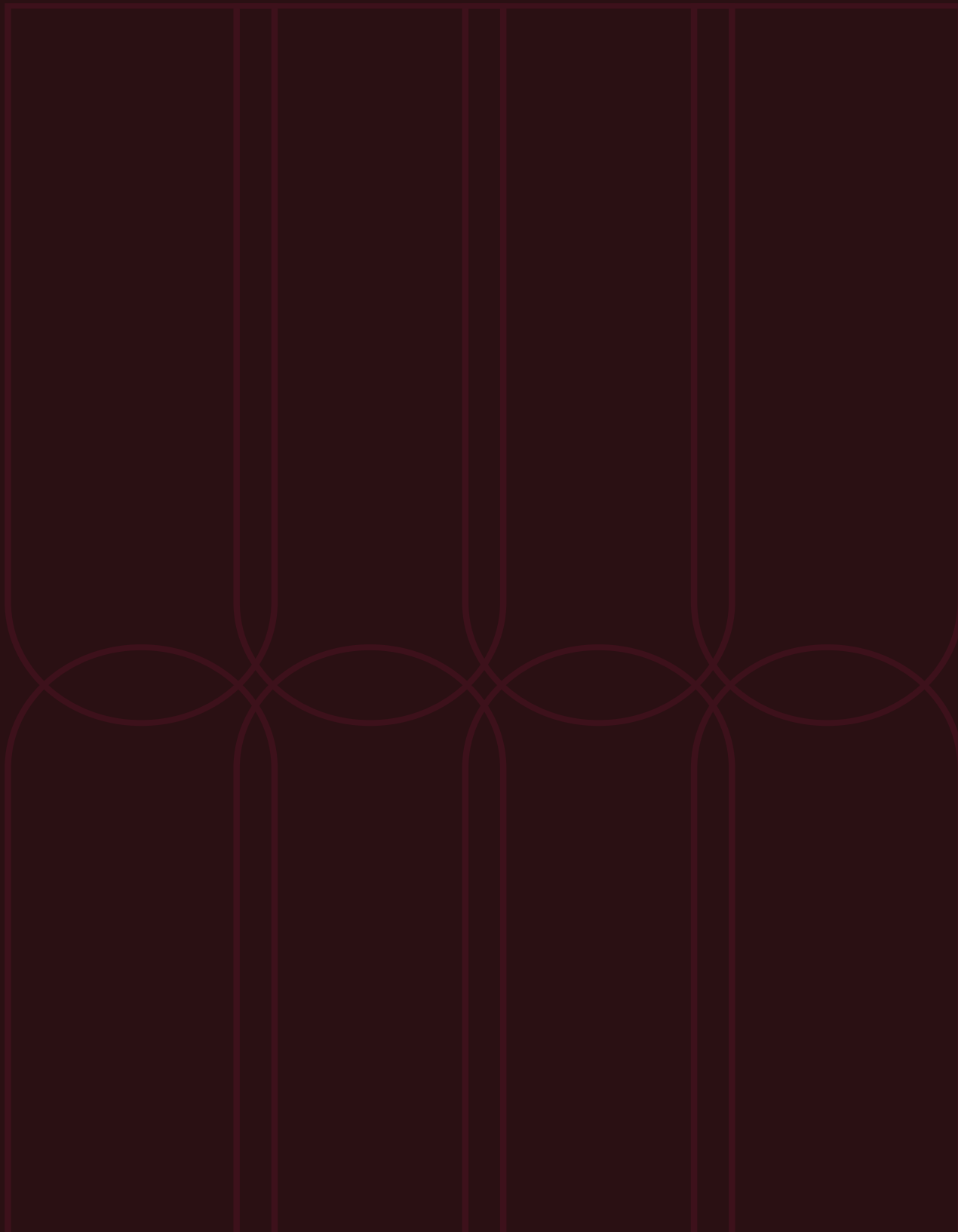
Sognsveien 4

1. Etasje



SOGNSVEIEN 4

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 390 000

Omkostning kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

15 880 (Andel av fellesgjeld)

4 405 880 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

110 120 (Dokumentavgift 2,5 %)

2 000 (Sameiets flyttegebyr)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 210 (Omkostninger totalt)

4 519 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 519 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 122,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter på kr 2 122,- per måned som inkluderer blant annet kommunale avgifter, TV/bredbånd, fjernvarme (varmtvann og radiatorer), og avsetning til vedlikeholdsfond.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 1 812,-

- Vedlikeholdsfond: kr 310,-

Heisene i bygget skal utskiftes, noe som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld i fremtiden.

Alternativene styret har er å selge vaktmesterleiligheten som sameiet eier, dette vil dekke mesteparten av kostnadene for utskifting av heisene, men vil gi gevinstbeskatning for samtlige seksjonseiere i sameiet. Det andre alternativet er å fullfinansiere heisutskiftingen med et lån på ca. 5,2 millioner.

Det er pt. ikke vedtatt hvor mye dette vil koste den enkelte seksjonseier eller hvor mye det vil øke fellesgjelden.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke fellesutgiftenes størrelse.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 15 880 pr. 31.12.2025

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har totale lån og vilkår:

Låne nummer: 1636.81.80894

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 03.12.2025: kr 1 919 470,-

Innfrisesdato: 15.03.2044

Type Rente: Flytende

Rente: 6,75%

Merknad: Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Gjelden er ikke pantesikret.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/internett er inkludert i felleskostnadene. Telia er leverandør.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 11 644 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 207 598 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 830 390 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Adamstuen, et av Oslos mest etterspurte boligområder. Her kombineres et rolig og veletablert bomiljø med nærhet til byens brede tilbud av servicefasiliteter, restauranter, butikker og kollektivtransport.

Nabolaget kjennetegnes av hyggelige bygårder, grønne omgivelser og en levende, urban atmosfære. I umiddelbar nærhet finner du et godt utvalg av kafeer, bakerier, restauranter og dagligvareforretninger som bidrar til et trivelig nærmiljø gjennom hele året. Samtidig er det kort vei til både St. Hanshaugen og Majorstuen med sitt store utvalg av shopping, kulturtilbud og populære møteplasser.

For den som setter pris på rekreasjon og friluftsliv, ligger flere flotte grøntområder innen kort gangavstand. St. Hanshaugen park er et naturlig samlingspunkt for både mosjonister og familier, mens Stensparken byr på hyggelige oppholdsarealer og grønne omgivelser. I tillegg finnes det flere turveier og friområder i nærområdet som innbyr til både korte og lengre turer.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Dette gir enkel adkomst til sentrum, Majorstuen, Nydalen og øvrige deler av Oslo. Beliggenheten er også attraktiv for studenter og ansatte ved byens utdanningsinstitusjoner, med kort vei til Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet og BI i Nydalen.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener – sentral bynær beliggenhet med et rolig og hyggelig nærmiljø. Her bor du med alt du trenger i hverdagen innen kort avstand, samtidig som du har gode rekreasjonsmuligheter og et levende bymiljø rett utenfor døren.

Parkering

Sameiet disponerer parkeringsplasser i garasjeanlegg som leies ut til seksjonseiere etter venteliste. Plassene er fellesareal. Det er installert ladeenheter for elbil, og det er også mulighet for å leie scooterplass.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2286 m²

Sameiets felles eiet tomt er på 2286 m² ifølge arealbekreftelse fra kommunen. Tomten er pent opparbeidet med plener, beplantning og en skjermet bakgård. Bak bygget er det en gårds plass med bankestativ og tørkesnorer. Sameiet har etablert et

"hageutvalg" for å oppgradere og gjøre fellesområdene mer innbydende.

I tillegg til de grønne uteområdene har sameiet en flott, felles takterrasse i 5. etasje med gode solforhold og flott utsikt. Både bakgården og takterrassen er utstyrt med flere sittegrupper. Det er også felles sykkelparkering i nedkjørsel til garasje og i en egen sykkelstall.

Tomtegrensen er ikke koordinatbestemt i sin helhet, og avvik fra oppgitt areal kan forekomme ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1962 for oppføring av blokken. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 2014 for bruksendring fra tannlegekontor til bolig.

Megler har kontrollert byggetegninger som gjelder bruksendring fra tannlegekontor til bolig som samstemmer med dagens bruk.

Det fremgår av seksjoneringen at leiligheten er registrert som næringsseksjon. Leiligheten er imidlertid godkjent bruksendret fra næring (tannlegekontor) til bolig av kommunen, men eiendommen er ikke reseksjonert etter bruksendringen.

Da formålet angitt i seksjoneringen ikke samsvarer med eiendommens godkjente bruk, kan kommunen kreve at eiendommen reseksjoneres. Kjøper overtar det fulle ansvaret for eventuell reseksjonering, herunder alle kostnader og forpliktelser knyttet til gjennomføringen av denne.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, og alkove.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 1 m². Boligblokken har felles garasjeanlegg i sokkeletasjen.

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken, alkove

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på ca 1,3m².

Standard

Lys og lettstelt leilighet i et veletablert boligbygg fra 1966, med en praktisk og arealeffektiv planløsning fordelt på ett plan. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad/vaskerom og alkove. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lysinnslipp, mens oppvarming via fjernvarme gir en komfortabel og

energieffektiv hverdag.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene. Gulvene ble pusset og lakkert i 2025, og det er lagt ned betydelig arbeid i overflatene. Stuen ble malt i 2022, mens soveromsalkove, kjøkken og gang ble malt i 2026. Samme år ble også alle dørlister og vinduskarmen malt, noe som bidrar til et helhetlig og oppgradert uttrykk.

Kjøkkenet er oppgradert i 2026 med ny benkeplate, ny integrert stekeovn og induksjonstopp, ny vask og nytt blandebatteri. Eldre veggfliser er fjernet, og veggen bak benkeplaten er helsparklet for et moderne og stilrent preg. Kjøkkenet består av IKEA-stammer kombinert med fronter fra Epoq.

Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2025, og samtlige påpekte avvik er utbedret. Samlet fremstår leiligheten som velholdt og oppgradert, med flere viktige forbedringer utført de siste årene.

Entré:

Velkommen inn! Det er god plass til å henge av seg yttertøy. Herfra er det naturlig adkomst videre inn til stuen og kjøkkenet.

Stue:

Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet, noe som gir god romfølelse og fleksibilitet i møblering. Gulvet er parkett.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Induksjonstoppen og stekeovnen er fra 2025. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alkove:

Leiligheten har en praktisk alkove i tilknytning til stuen.

Bad/vaskerom:

Badet ble oppgradert i 2007 og har flislagte vegger og

flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er mekanisk avtrekk.

Overflater:

Gulv: Parkett i stue. Fliser på bad/vaskerom.

Vegger: Malte plater. Fliser på bad/vaskerom.

Himling: Malte plater. Himlingsplater med downlight på bad/vaskerom.

Lagring:

Bod i kjeller på ca. 1,3 m². Sameiet har egne stativ for sykler plassert i nedkjørsel til garasje, samt egen sykkelstall utenfor garasjen. Det er også fellesvaskeri.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgspopgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vegghengt lampe i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: Utbedret avvik fra el kontroll og lagt opp ny kurs til induksjonstopp.

Arbeid utført av: Bravida

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Utført elkontroll av leiligheten i 2025, alle avvik som ble avdekket er utbedret

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

Ja.

Utskiftning av heis

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

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

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.05.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter oppført i 1966.

Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992.

Dører:

Bygningen har en brann- og lydklassifisert entrédør (B-30/dB 35). Innvendig har boligen malte glatte dører.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør er av plast. Badet har plastsluk og banemembran, som er fra en renovering i 2007.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på badet og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med fjernvarme. Badet har elektriske varmekabler, installert i 2007.

Elektrisk anlegg: Elkontroll i 2025, og rettet avvik i 2025

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

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Mer enn 50% av levetiden er overskredet.

Vinduer er i ok stand, men det nærmer seg utskifting.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er glasurskader på fliser. 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. 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.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er påvist

mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Avløpsrør fra servant går igjennom gulvet, og det er ingen synlig membranmansjett rundt dette røret. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og feil montering av sluk/klemring gir fare for fukt og vannlekkasjer inn i konstruksjoner, som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. 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. 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. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Opplystingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningsesakkyndig kan

ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Sognsveien 4, 0451 OSLO

Gnr. 220, bnr. 86, snr. 4, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Ida Kjekken

Sameie

Sameiet Sognsveien 4

Organisasjonsnummer: 980439046

Sognsveien 4 Sameiet er et eierseksjonssameie som består av 70 seksjoner, fordelt på bolig- og næringslokaler, samt en vaktmesterleilighet som eies i fellesskap. Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 980439046. Forretningsfører for

sameiet er PHM Forvaltning AS.

- Styret har innhentet tilbud på oppgradering av heisene, som vil bli vurdert av det nye styret.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Kjekt å vite:

- Sameiet har fellesvaskeri, en felles takterrasse i 5. etasje, sykkelstativer i garasjenedkjørselen, en sykkelstall utenfor garasjen og en bod for vinterlagring av sykler. Barnevogner kan plasseres i kjelleren.
- Hver seksjon har rett til å disponere minst én kjellerbod.
- Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkongene. På takterrassen er grill, åpen ild og røyking forbudt.
- Røyking er forbudt i fellesarealer som kjeller, garasje, heiser og trappeoppganger.
- Oppsetting av markiser og antenner, samt større bygningsmessige arbeider, krever styrets godkjenning eller skal meldes skriftlig til styret før oppstart.
- Støyende oppussingsarbeid kan kun utføres på hverdager mellom kl. 08:00 og 17:00, og naboer skal varsles.
- Det avholdes årlig dugnad i sameiet, som avsluttes med en grillfest.

Forretningsfører: Phm Forvaltning AS

Sameiets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 82737040

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. 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 dagers varsel før innflytting/overtagelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det er budsjetter med et underskudd på kr 4 502 477,-i 2026.

Underskuddet skyldes avsetning av midler til reparasjon av heisene.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det forventes at beboere deltar på dugnad. Ved bruk av fellesvaskeriet plikter man å rengjøre etter seg. Den enkelte må også sørge for ekstra renhold i fellesarealer ved flytting eller oppussing.

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme. Bad/vaskerom har elektriske varmekabler i gulv.

Selger opplyser at strømforbruket er ca. på 2841 KWt, med en total kostnad på 2532 kr (tilsvarer en snittpris på 210 kr per mnd). Nettleie kommer i tillegg. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 «Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune», vedtatt 28.07.1977. Planen er delvis opphevet som følge av vedtak om Kommuneplan 2015, men gjelder for forhold der kommuneplanen ikke har erstattende bestemmelser.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan V020804 «Sognsveien mellom Thulstrups gate og Ullevålsveien», vedtatt 02.08.2004. Planen regulerer det tilliggende veiområdet for etablering av sykkelfelt.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende boligbebyggelse).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009. Dette er en tematisk plan som fastsetter overordnede retningslinjer for torg og møteplasser i Oslo.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

301/220/86/4:

17.08.1967 - Dokumentnr: 515113 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjeller.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1967 - Dokumentnr: 515114 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. boligblokk.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1979 - Dokumentnr: 507540 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:220 Bnr:86
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2025 - Dokumentnr: 1185659 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Kontaktledningsmast
Adkomstrett for vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1984 - Dokumentnr: 517039 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 82/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 70 SEKSJONER

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ifølge sameiets vedtekter kan utleie av leiligheten kun skje med styrets skriftlige godkjenning som må foreligge før leietaker flytter inn, og samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie er begrenset til maksimalt 60 døgn per år.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i

vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres

på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til

skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmebler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmebler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeblere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak å både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmebler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visning-/overtagelseshonorar pr. stk. 3000,- (første 3 visninger gratis) kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 21 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 125 078,80 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

30.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskedeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SOGNSVEIEN 4

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250205	
Selger 1 navn	
Ida Kjekken	
Gateadresse	
Sognsveien 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0451
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02250205

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: IK

2

Document reference: 02250205

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Kjekken	14c178d492d3b03fe2380 b8f77f2238dc53e7c46	27.05.2026 10:44:36 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 02250205

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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](#)

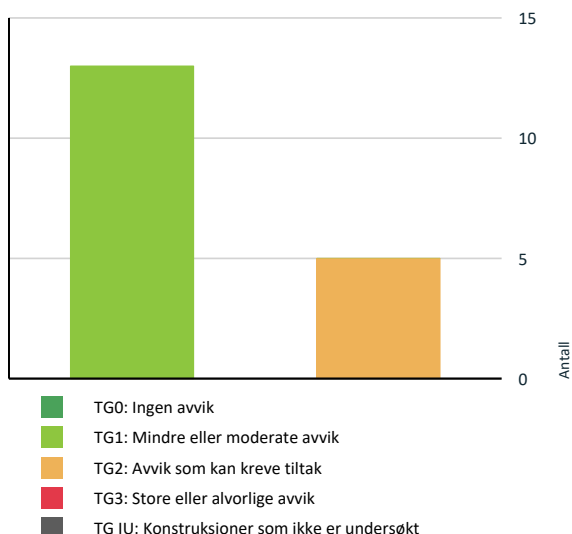
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

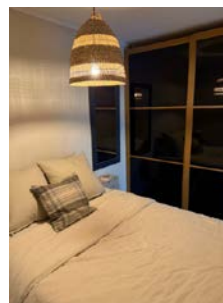


INNVENDIG

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:

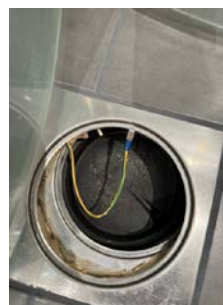
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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 kjølfrysenskap, 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 forenklete 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 sikringsskap

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

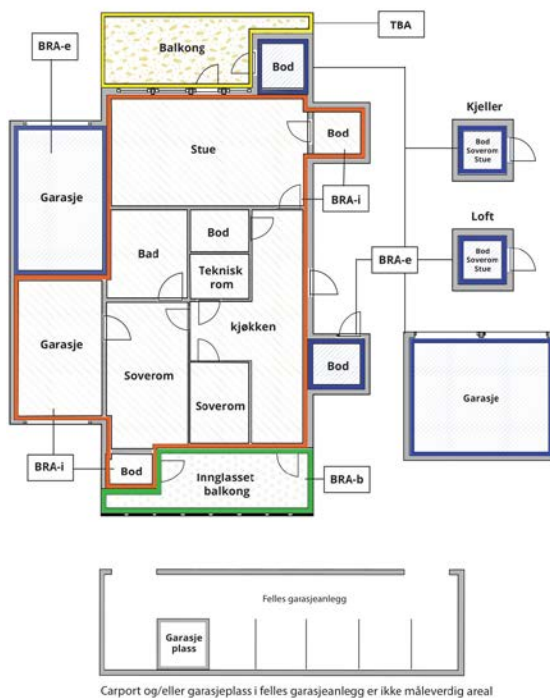
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

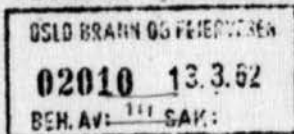
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet 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](#)

PERSONVERN

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Journal nr.	Tegn nr.
	Arbeidets art	47/13-14 m.fl. Sognsveien 4.	62/599
Bygningens art	Boligblokk.	8/3-62	9.
Byggherre			
Byggemelder	A/S Sognsveien 4 v/A.Faber-Svensson, Nils Juelagate 12.		
	Arkitekt Gunnar Frølich o/c A.Faber-Svensson, Nils Juelagate 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-romsdører bestemt.
3. Eventuelle lysåpninger mellom trapperom og øvrige rom i bygget må dekket 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

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE Kommunaldepartementet.

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

#

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	220	86		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"/> bruksenhetenes areal eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes 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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse 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).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

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

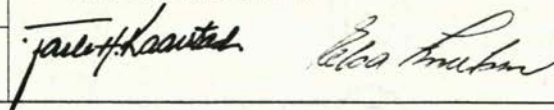
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

 Dato
 21. mars 1984

 Hjemmelshaver(ne)s underskrift
 A/S SOGNSVEIEN 4

 Sted
 OSLO


Dokumentet returneres til:

Navn ADVOKAT OLE BORGE EIENDOMSAVDELING A/S	Adresse Kristian Augustsgate 13 Oslo 1	Telefon 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 _____ Hjemmelshaver(ne)s underskrift

21. mars 1984

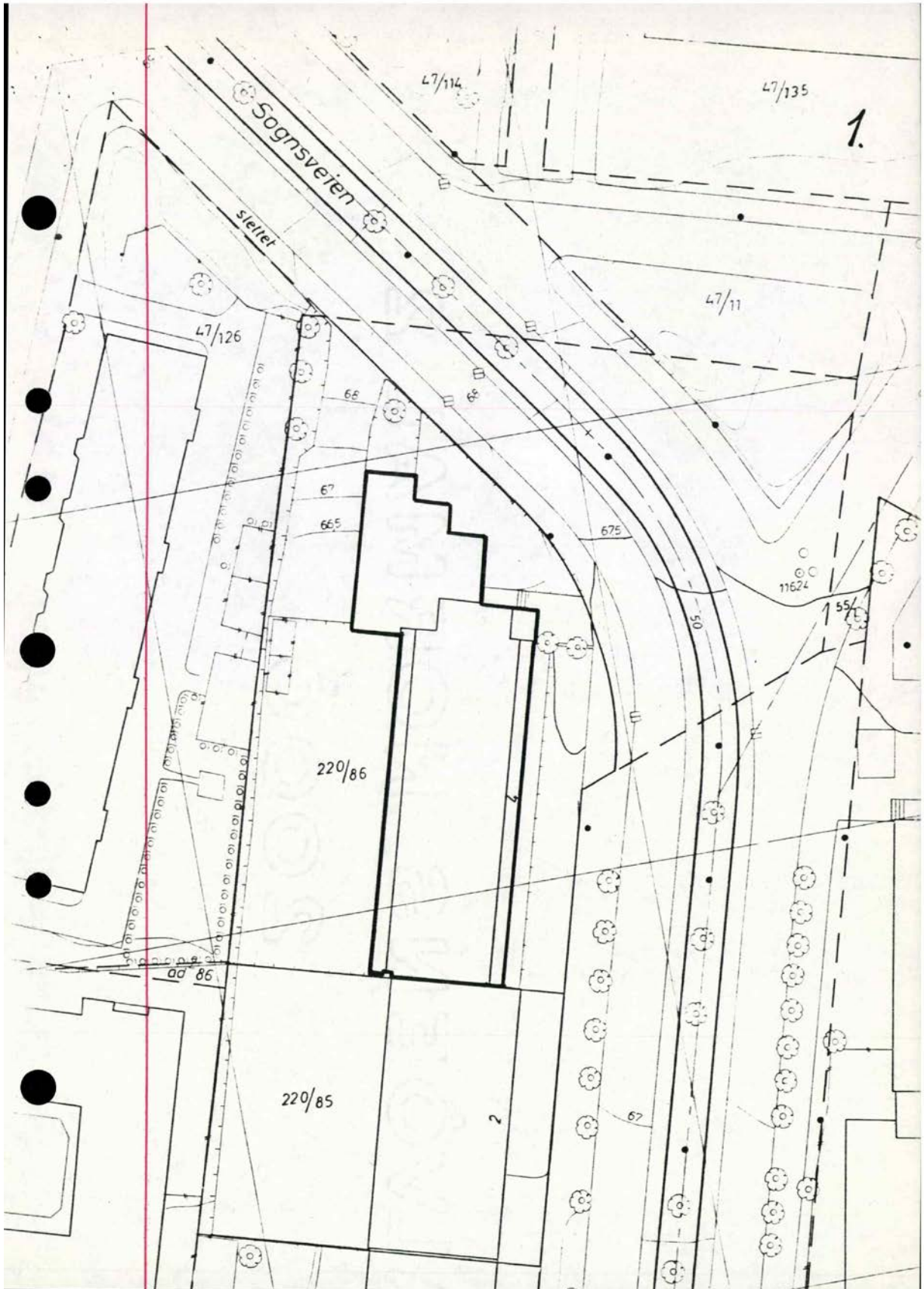
A/S SOGNSVEIEN 4

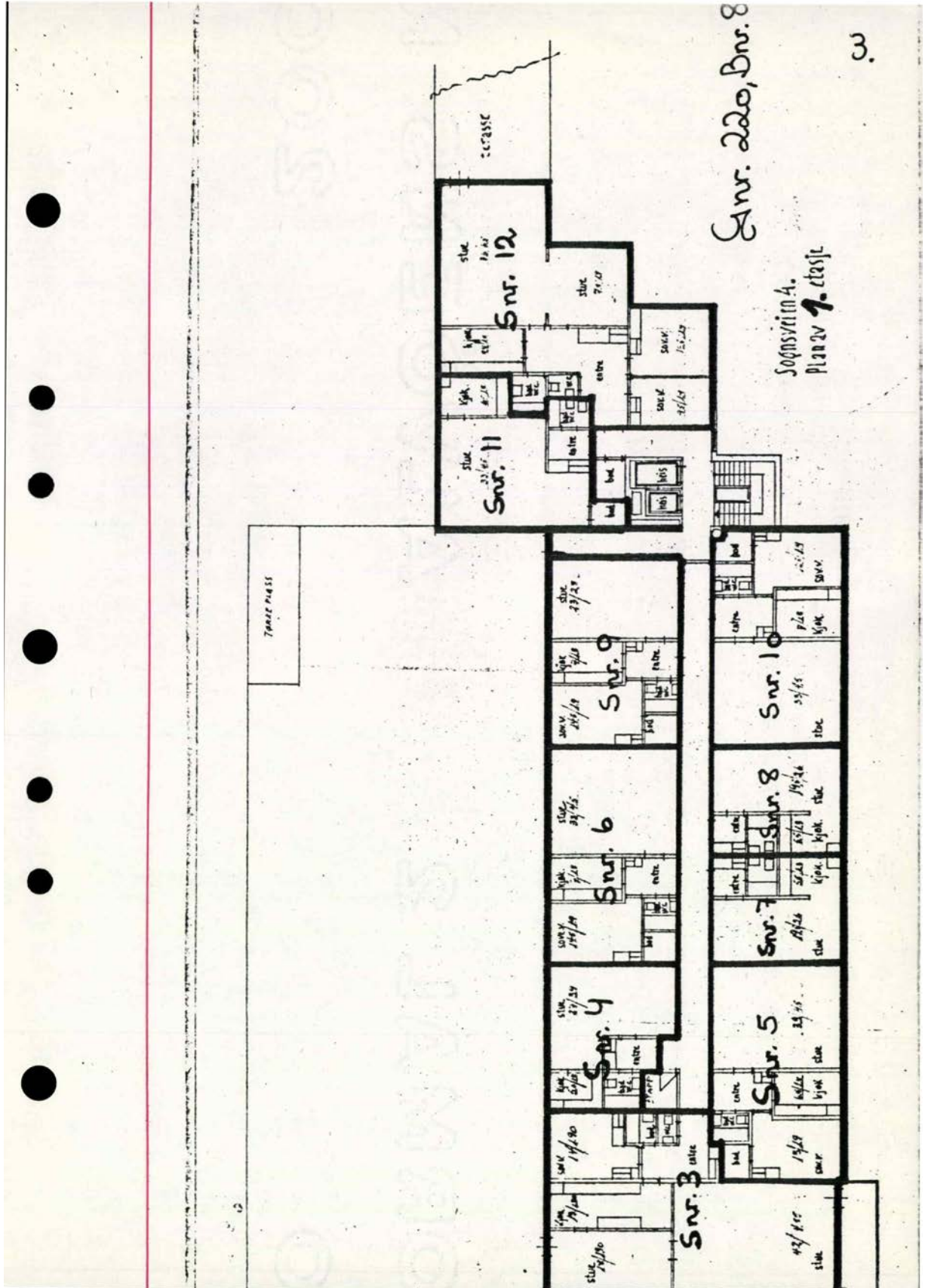
Sted, Oslo

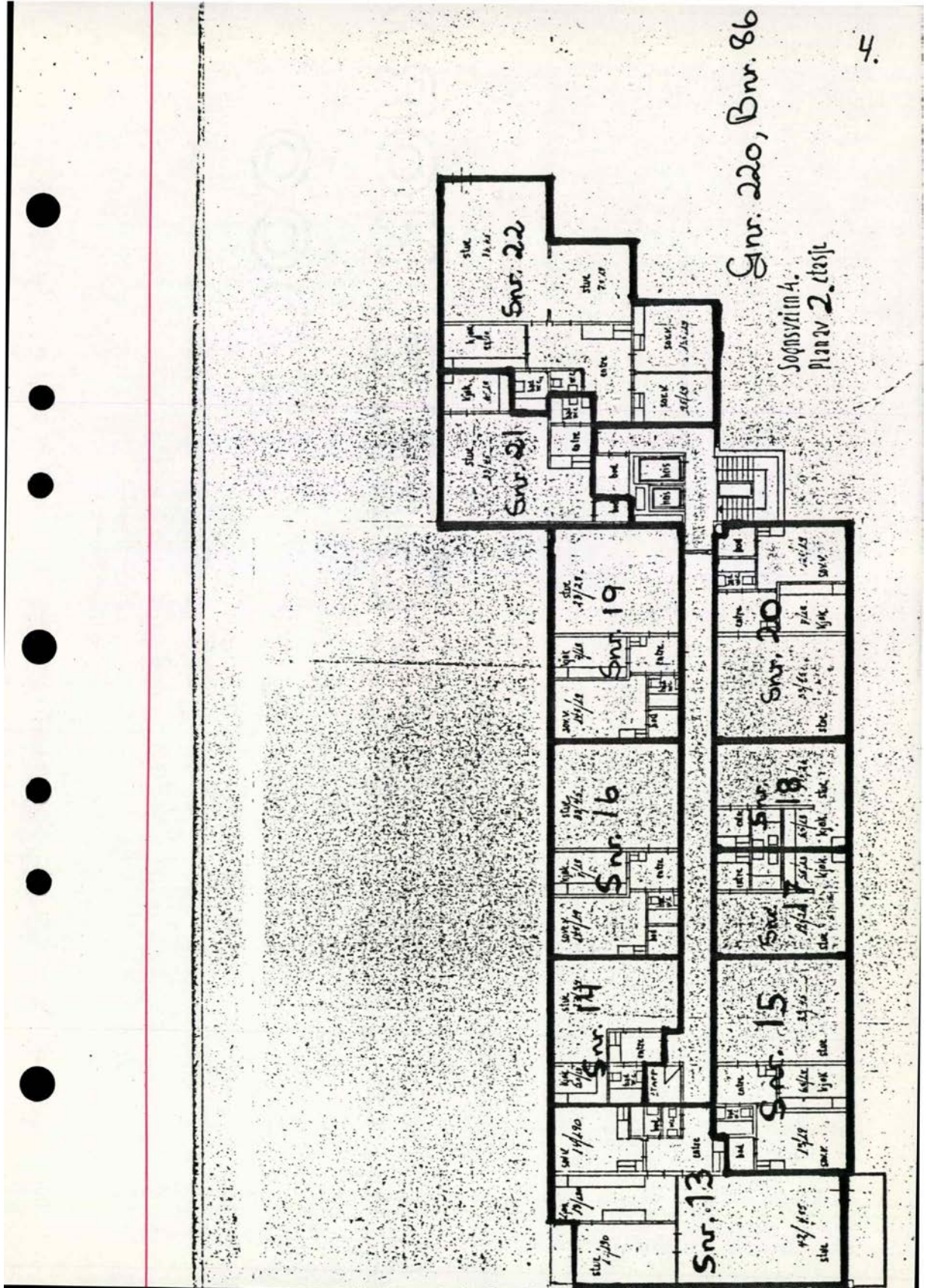
Jarl H. Kasstad. Einar Frustem

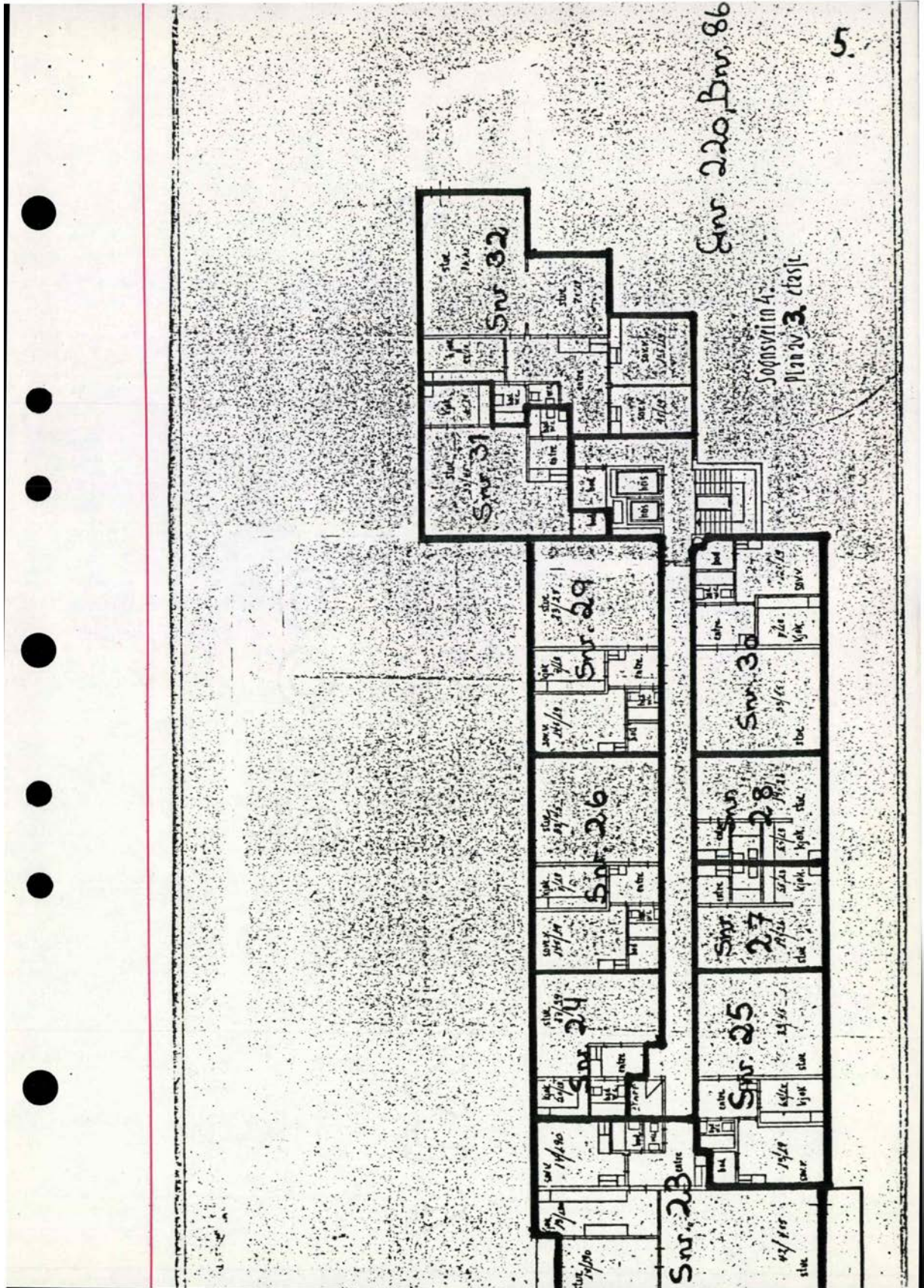
Dokumentene returneres til:

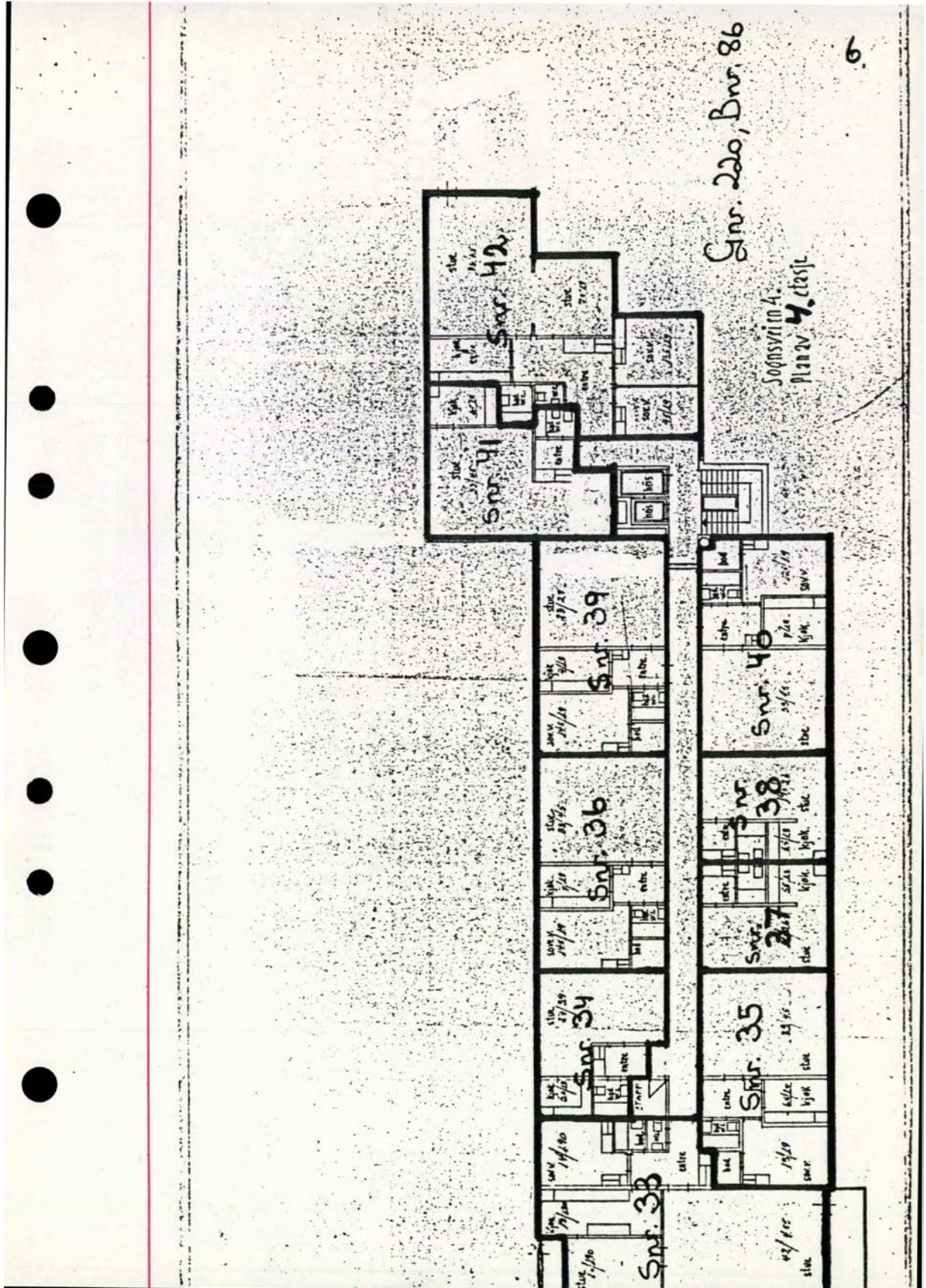
Advokat Ole Borge Eiendomsavdeling A/S
 Kristian Augustsgate 13, 0164 Oslo 1
 Telefon: 20 64 00

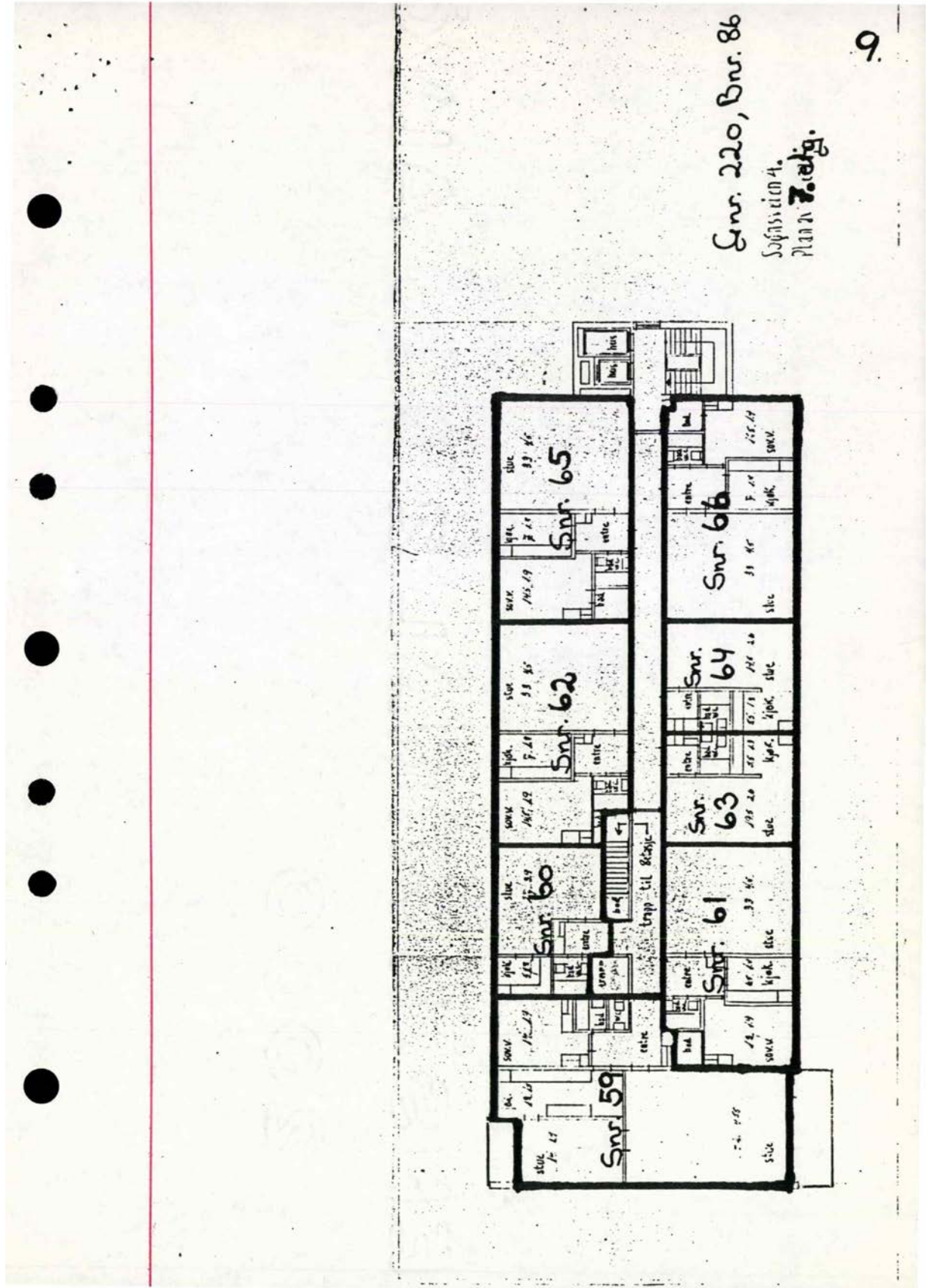


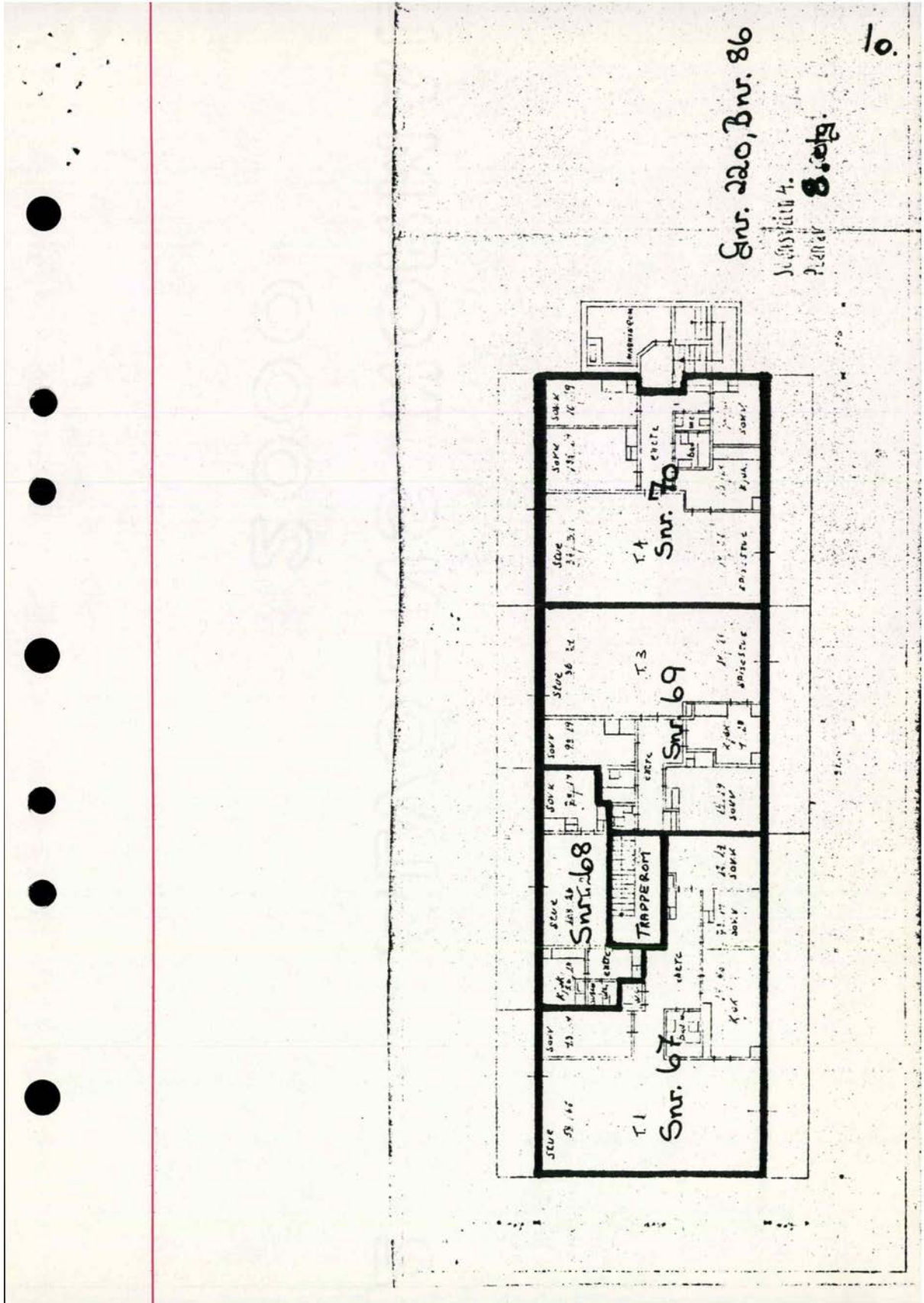












Emera No2 AS

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 salgoppdrag 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 scenarier.

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 - Valgkomitè

Beskrivelse

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitèen 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 konsultentselskaper.

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 byggetekniske 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 skjærer 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 toppdresset 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 utleiere 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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note				
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	5 517 321	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

Balanserapport 2025 for Sameiet Sognsveien 4

Vedlegg: Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - sig...

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

Balanserapport 2025 for Sameiet Sognsveien 4

Vedlegg: Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - sig...

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 skattetrekkskonto 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
Revisjonsnummer 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

- oppfylder 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



Penneo Dokumentnøkkel: Y9D10-0TG9A-8LLKU-Y7AMD-LBWZP-33BGM

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedlegg: Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2025 - 213 - 2-1 Revisjonsberetning_Same...

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Sognsveien 4

Resultatregnskap år 2025

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note				
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	5 517 321	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

Balanserapport 2025 for Sameiet Sognsveien 4

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

Balanserapport 2025 for Sameiet Sognsveien 4

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 skattetrekkskonto 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 salgspris 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 godkjenning 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 forretningsførsel 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 seksjonseierens 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 sjenerere 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 utlufing 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 aerials 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 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](#)

Loverk: 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, 3310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten
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

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 begrensingslinjen 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 bygningrådets 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 søknadsplichtige 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/informasjonskrivet 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

HÅNDTERING 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/forretningførers 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.

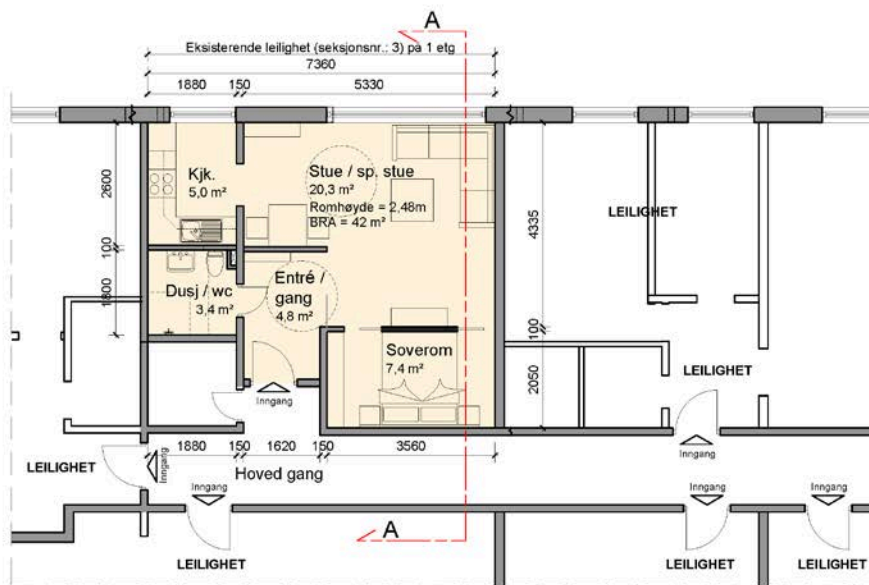
Det presiseres som følger:

- 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



Arkivtittel		Prosjekt	
Pro	Dokumentnummer	Sognsveien 4, 0461 Oslo	
		Grubler: 220/08	Seksjonsnummer: 4
		Plan 1. etasje - Bruksendring	
		MALESTOKK:	1 : 100
		 Sjøgeerts Egenheim Kongens gate 11, N- 0153 Oslo Bpost: 0153 Oslo Tlf: +47 22 31 00 00 Fax: +47 22 31 95 76	
		TEGNING NR	18195-01
		TEGNET	24.06.2019 ADK
		PRINTTID	24.06.2019 RS

Nabolagsprofil

Sognsveien 4 - Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	2 min	0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min	0.2 km
Forskningsparken Linje 4, 5	17 min	1.5 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	18 min	1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min	2.6 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min	0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min	1 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Heltberg Bislett	13 min	
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

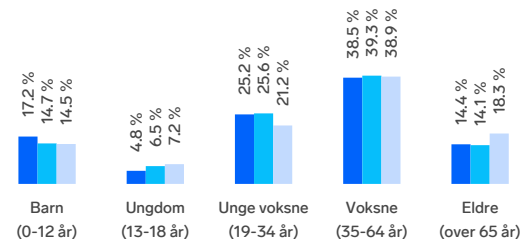
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindern/Adamstuen nordre	2 213	1 192
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	3 min	0.2 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	5 min	0.4 km
Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min	0.5 km




Dagligvare

Joker Adamstuen PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Kiwi Adamstuen	4 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

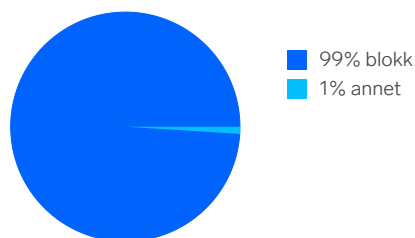
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Idioten balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Sophus Bugges plass 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness Ullevål 3 min 
-  EVO Adamstuen 4 min 

Boligmasse







«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

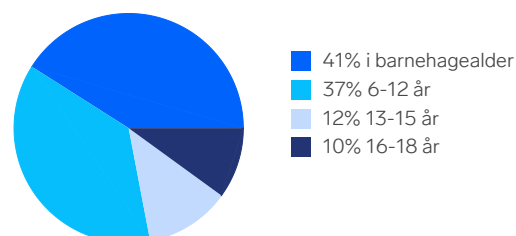
Sitat fra en lokalkjent



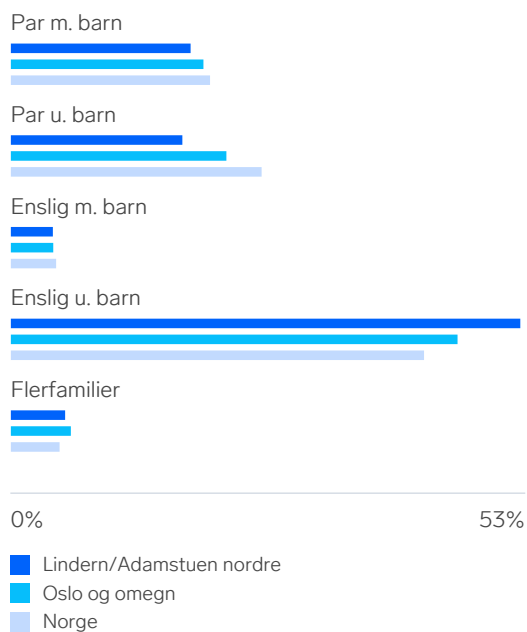
Varer/Tjenester

-  St.Hanshaugen Senter 18 min 
-  Sykehusapoteket Oslo, Ullevål 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

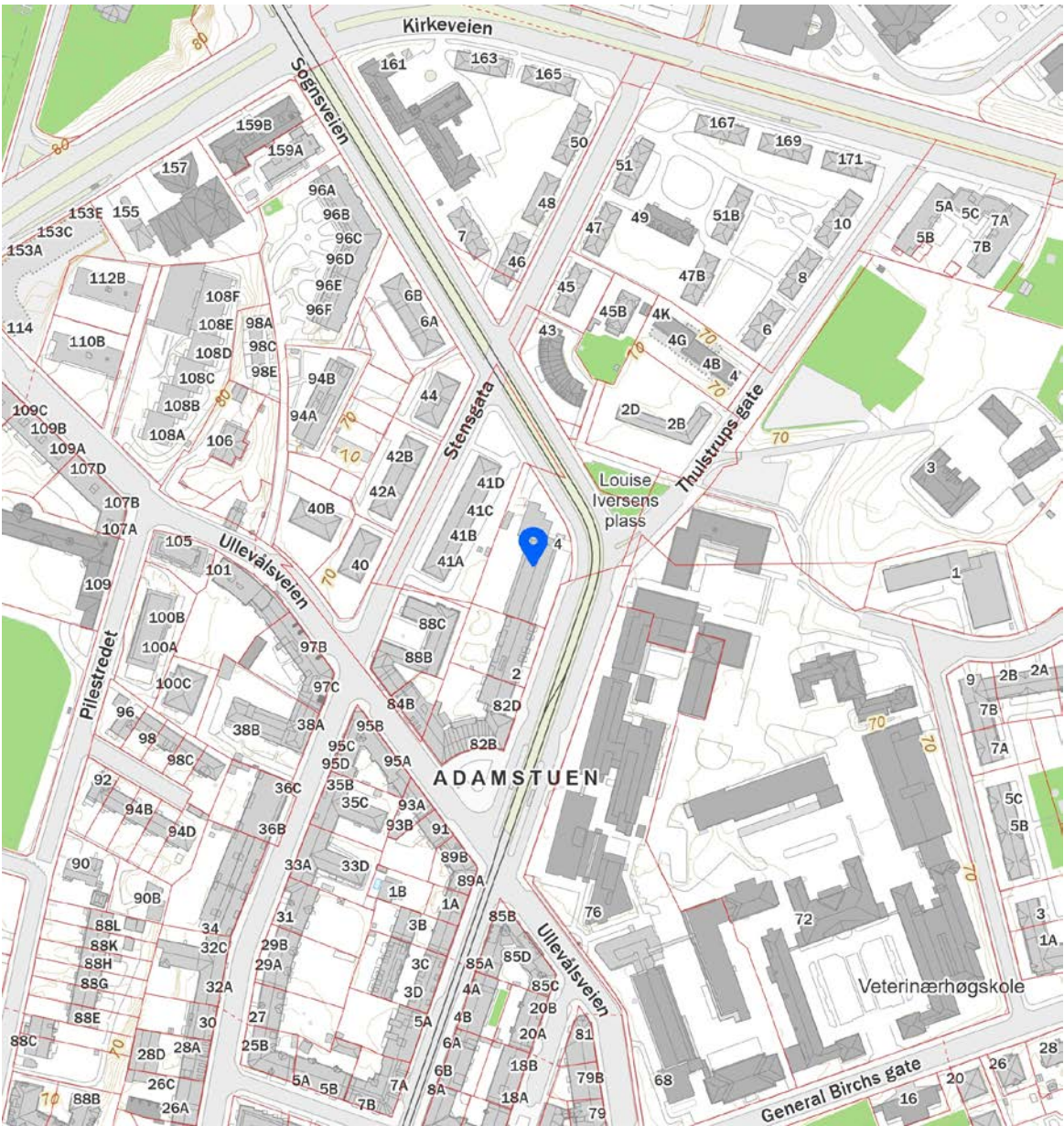
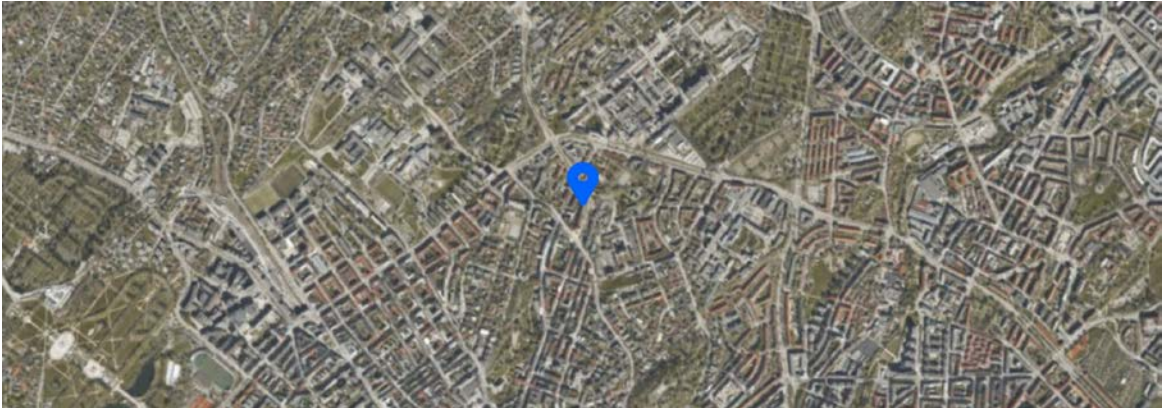


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



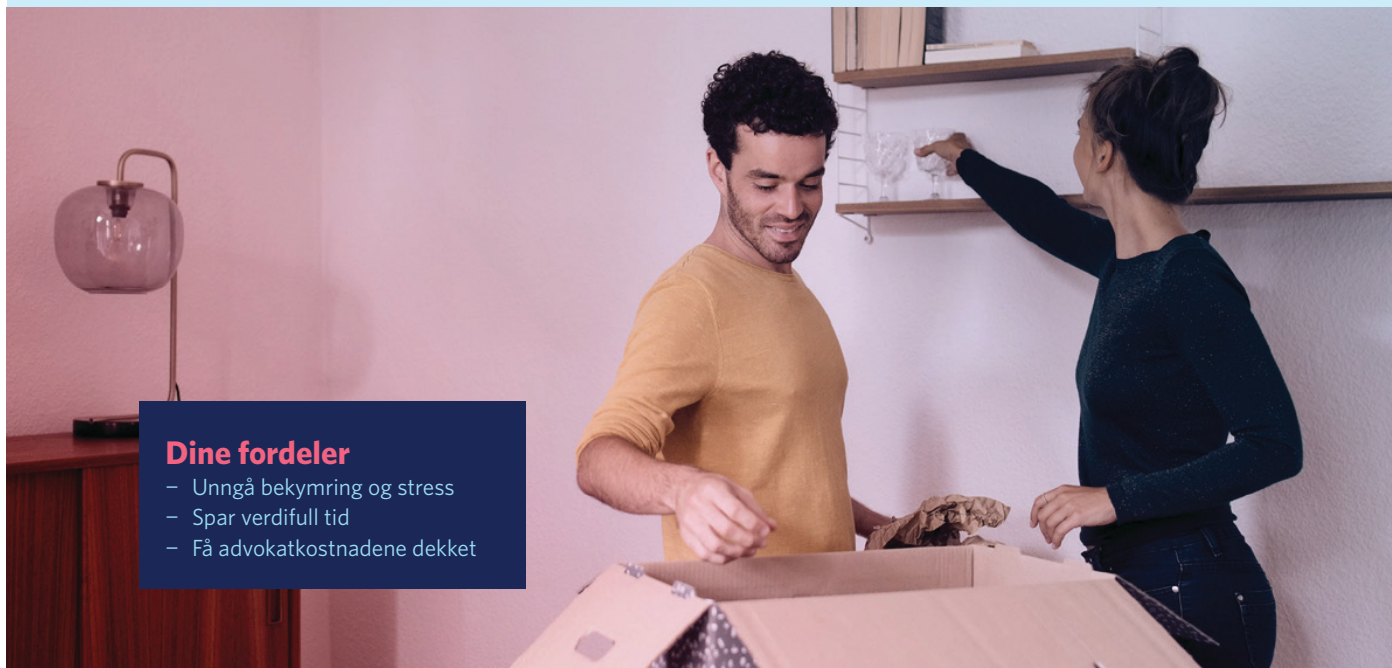
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING