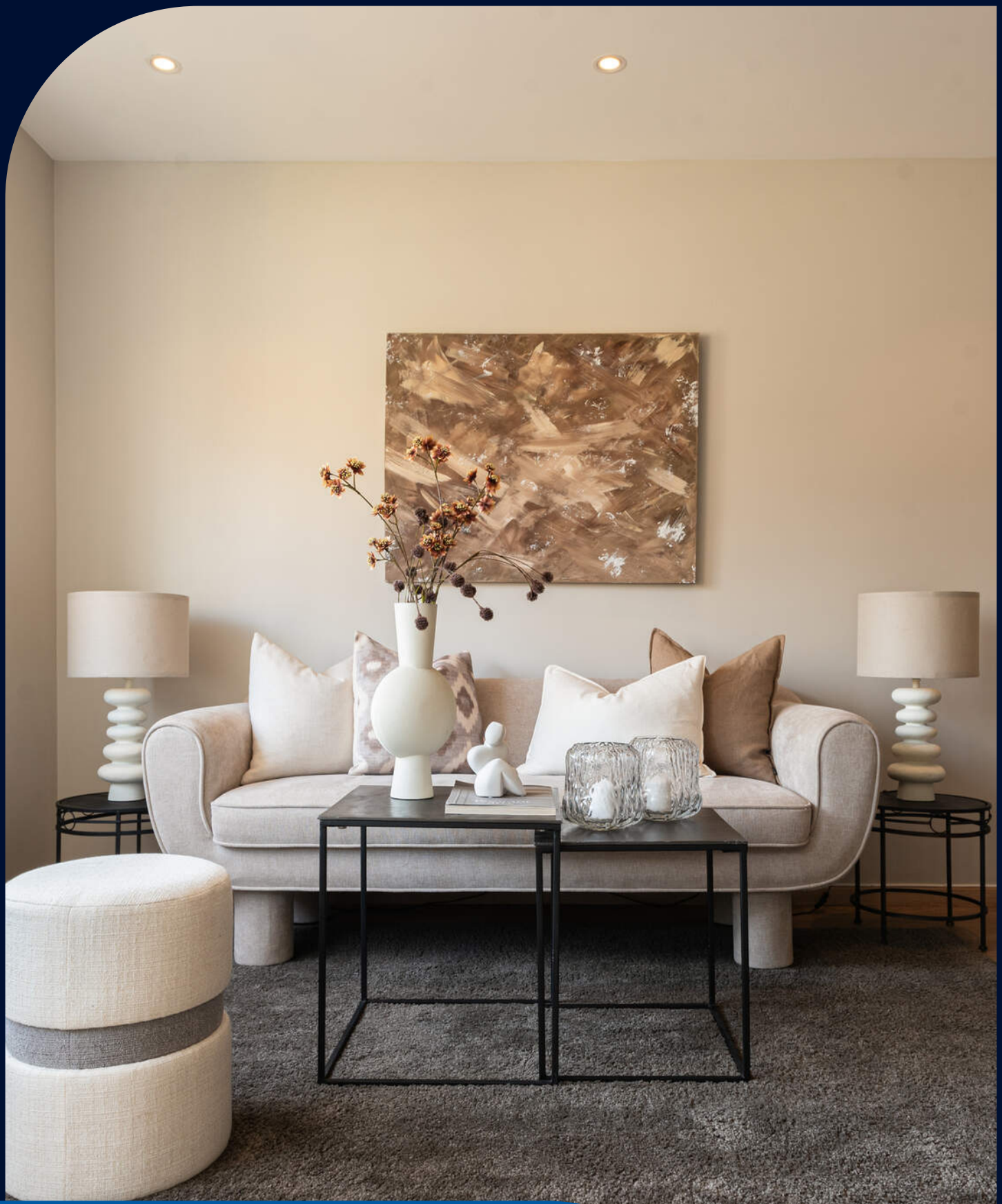


Velkommen til

# Sognsveien 4
# 0451 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Sognsveien 4
# 0451 Oslo

# Lys og lekker 2-roms selveier | Betydelig oppusset i 2021 | Felles takterrasse | Heis | Fyring, v.vann og nett ink.

Lekker 2-roms selveierleilighet med heis og felles takterrasse.
Leiligheten ble betydelig oppusset i 2021 og fremstår med gjennomgående pen standard. Her nevnes bla. nytt kjøkken, lekkert bad, nytt gulv og alle overflater ble behandlet og malt opp i delikate fargetoner. Leiligheten ligger i høy 1. etasje med arealeffektiv planløsning og store vindusflater.
Leiligheten har en sentral beliggenhet på populære Adamstuen.
Nærområdet byr på et rikt utvalg av service- og kollektivtilbud, samt flotte rekreasjonsområder.
Verdt å merke seg:
- Pen standard fra 2021
- Åpen og moderne planløsning
- Romslig stue
- Heis
- Felles vaskeri, uten ekstra kostnad
- Fyring, varmtvann og nett er ink. i felleskostnadene
- Felles takterrasse og hyggelig bakgård.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 990 000 |
| **Andel fellesgjeld pr 31.12.2025** | kr | 13 555 |
| **Omkostninger*** | kr | 101 160 |
| **Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.** | kr | 4 104 715 |
| **Felleskostnader pr. mnd.**** | kr | 1 846 |
| **BRA/BRA-I** | | 35/34 m² |
| **Ant. sov.** | | 1 |
| **Eiendomstype** | | Selveierleilighet |
| **Eierform** | | Eierseksjon |
| **Byggeår** | | 1966 |
| **Etasje** | | 1 |
| **Energimerking** | | C |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Petter Birkrem**
Eiendomsmegler

932 62 900
petter.birkrem@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **3 990 000** |
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 | kr | **13 555** |
| Omkostninger* | kr | **101 160** |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | **4 104 715** |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | **1 846** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 100 070
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 101 160

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 1 846 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, fyring, varmtvann, internett, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 1 561,-
Vedlikeholdsfond: kr 285,-

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 27.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Andel felles formue**
Kr 9 939 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

**Sameiets fellesgjeld**
Total fellesgjeld for sameiet er kr 4 364 727,81 pr. 27.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB
Lånenummer: 1516.24.11206
Type: ANNUITET MV, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 27.10.2026: kr 4 364 727,81
Innfrielsesdato: 15.06.2046
Rente: 6,90 %

**Om sameiet**
Sameiet Sognsveien 4 (org.nr. 980439046) er et eierseksjonssameie bestående av 70 seksjoner fordelt på 8 etasjer på eiendommen gnr. 220, bnr. 86 i Oslo. Forretningsførselen utføres av PHM Forvaltning AS.

Styresaker og vedtak:
• Heisutskifting: Ordinært årsmøte 19. mai 2026 vedtok full utskifting av eiendommens to heiser med en estimert kostnad på ca. kr 5,2 mill. Arbeidet er igangsatt med Kone som leverandør. For å finansiere heisutskiftingen ga årsmøtet styret fullmakt til låneopptak på inntil kr 5,2 mill., samt fullmakt til å forberede og gjennomføre salg av sameiets vaktmesterleilighet (snr. 11, verdsatt til ca. kr 5 mill.). Vaktmesterleiligheten ble nylig solgt for kr 4 990 000. Salgssummen er tiltenkt å nedbetale lånet.
• Årsmøtet 2026 godkjente årsregnskap og beretning for 2025 samt budsjett for 2026.
• Ekstraordinært årsmøte i juli 2026 valgte ekstern styreleder for 2 år.

Eierbetingelser og gebyrer:
• Gyldig salg forutsetter at kjøper signerer sameiets vedtekter og returnerer disse til forretningsfører før overdragelsen er gyldig. Ved overdragelse hefter kjøper og selger solidarisk for sameiets krav mot selger.
• Eierskiftegebyr utgjør kr 6 725,- inkl. mva.
• I forbindelse med salget belastes kjøper et flyttegebyr til sameiet på kr 2 500,- (som også dekker omkostninger til forskriftsmessige skilt på postkasse og ringetablå).

**Forretningsfører**
PHM FORVALTNING AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
Leilighet:

BRA-i: 34 m2
BRA-e: 1 m2
BRA total: 35 m2

Kjeller
BRA-e: 1 m2.

1. etasje
BRA-i: 34 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

**Antall soverom**
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**
Eier (eierseksjon)

**Boligtype**
Selveierleilighet

**Etasje**
1

**Parkering**
Garasjeplasser i felles garasjeanlegg leies ut etter venteliste administrert av forretningsfører, med maksimalt én plass per seksjon. Garasjeplassene tilhører sameiets fellesareal og kan ikke fremleies av seksjonseier. I garasjen er det installert ti ladeenheter for elbil (fem stasjoner à to).

Eiendommen er omfattet av kommunal beboerparkering (sone B). Gateparkering følger gjeldende bestemmelser og takster fra Oslo kommune.

**Sameiet**
Navn på sameiet: Sameiet Sognsveien 4. Sameiets org.nr.: 980439046.

**Sameiets eiendom**
Tomteareal er 2 294 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**
Koselig bakgård opparbeidet med sittebenker, trær og diverse beplantning. Foran bygningen er det opparbeidede forhager og grøntarealer med trær og beplantning. I tillegg har sameiet en felles takterrasse i 5. etasje.

**Vedtekter/husordensregler**
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**
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, eller dersom dyret viser aggressiv adferd, kan styret kreve dyret fjernet fra sameiet.

**Regnskap/budsjett**
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 40 129,- (driftsresultat kr 123 915,-).
• Budsjettert resultat for 2026: underskudd kr -4 502 477,- (driftskostnader inkluderer kr 4 500 000,- avsatt til heisutskifting).
• Disponible midler per 31.12.2025: kr 1 398 061,-.
• Opptjent egenkapital per 31.12.2025: kr -440 004,- (negativ egenkapital skyldes gjennomførte

rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter).

Sameiet gjennomfører heisutskifting med estimert kostnad på ca. kr 5,2 mill. Prosjektet finansieres ved opptak av lån i DNB samt planlagt salg av sameiets vaktmesterleilighet (snr. 11, verdsatt til ca. kr 5 mill.). Årsmøtet 2026 ga styret fullmakt til salg av leiligheten. Et salg vil medføre gevinstskatt for seksjonseierne. Vaktmesterleiligheten er nå solgt til kr. 4 990 000.

**Sameiets forsikringsselskap**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 10645895

**Sameiebrøk**
70/10000

**Byggeår**
Ca. 1966

**Innhold**
Leilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 1 m².

**Standard**
Leiligheten ble i 2021 ombygget fra tidligere næringslokaler til bolig. Arbeidene omfattet blant annet nye gulv og overflater, nytt kjøkken og bad samt endringer på vann- og elinstallasjoner. Videre ble leiligheten oppgradert med et eget soverom i 2026. Boligen holder gjennomgående pen standard.

Entré:
Entréen har en brann- og lydklassifisert entrédør skiftet i regi av sameiet. Rommet er innredet med garderobeskap.

Stue:
Lys og innbydende stue med overflater malt i delikat fargetone, laminat på gulv og downlights i himling. Store vindusflater gir godt med dagslys, og rommet varmes opp med vannbåren varme via en nyere radiator tilknyttet felles varmeanlegg. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra 2021 i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte, lyse fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, samt nisje i innredning til oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Belysning under overskapene og kullfilterventilator over kokesonen. Det er montert komfyrvakt ved platetoppen og automatisk vannstoppersystem i benkeskapet.

Bad:
Lekkert flislagt bad fra 2021 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Baderomsinnredning med heldekkende servant og speil. Vegghengt klosett. Dusjhjørne med svingbare glassvegg. Rommet har naturlig avtrekksventilasjon via kanal og spalte under dør for tilluft. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverom:
Soverommet ble etablert i 2026 og har adkomst fra stuen. Rommet har laminat på gulv og vegger malt i delikat fargetone. Rommet er innredet med garderobeskap og det er plass til dobbeltseng.

Overflater:
Gulv: Laminat lagt i 2021. Fliser på bad.
Vegger: Glatte, malte overflater av plater og betong. Fliser på bad.
Himling: Malte plater med spotbelysning.

Lagring:
Det medfølger en bod i kjeller på 1 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)
- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | TGIU settes da hulltaking ikke er utført grunnet betongkonstruksjon, og fuktforholdene inne i konstruksjonen ikke er undersøkt. Fuktindikasjon på tilgjengelige vegg- og gulvoverflater ga ingen forhøyede utslag.

**Beliggenhet**
Leiligheten ligger midt på Adamstuen med kort avstand til alt av servicetilbud og kollektivtransport. Området har nærhet til populære rekreasjonsområder som St. Hanshaugen, Fagerborg og Stensparken, ideelt for både avslapning og utendørsaktiviteter. Det er flere butikker i umiddelbar nærhet, bl.a. en søndagsåpen Bunnpris, Joker samt en stor Coop Extra og KIWI. Ellers er Thereses gate rett ved med kaféer som Godt Brød, Kaffebrenneriet og Oslo Raw, restauranter som Roze Gastro og St. Lars, vinmonopol, apotek, og diverse frisører.

For de som er aktive, er det kun få minutters gange til Bislett Stadion og Sats Bislett. Marka og vakre turområder er også lett tilgjengelige for en rask utflukt i naturen. Studenter vil sette pris på den korte avstanden til både OsloMet og UiO.

Kort gangavstand til Stensparken som er en grønn oase midt i byen, her er det store rekreasjonsområder sommer som vinter. Om en ønsker ytterligere park-tilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til Idioten og St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både i Stensparken og på St. Hanshaugen. Ellers kort vei til Majorstuen med Bogstadveien sine fasiliteter.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 20-bussen ligger rett i nærheten. Ellers er det kort gangavstand til OsloMet, Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen og kort vei / gode transpormuligheter til Universitetet på Blindern, BI m.fl. T-bane-stasjon på Majorstua og Nasjonalteateret ligger i gangavstand.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter. Etasjeskillet er utført i betong.
**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger ekspedisjonsdokument på boligblokk, datert 1961. I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Megler har ikke funnet noen ytterligere, relevante ferdigattester. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Nåværende eier fikk i 1978 midlertidig tillatelse til å bruke leiligheten som tannlegekontor. I denne saken ble det tinglyst en erklæring som sier at bruken til tannlegekontor ikke kan opphøre uten samtykke fra Oslo Bygningsråd. I forbindelse med omgjøring fra tannlegekontor til bolig i 2021 opplyste Plan og bygningsetaten at for å få bruken som bolig godkjent, må den tinglyste erklæringen slettes, og dermed vil arealet igjen regnes som
godkjent til bruk for beboelse uten egen søknad om bruksendring. Den tinglyste erklæringen ble slettet i 2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet til stuen og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

**Hvitevarer**
Alle hvitevarer medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Fjernvarme og elektrisitet. Radiator tilknyttet byggets felles varmeanlegg. Gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Selgers årlige strømforbruk er ca. 2101 kWh.
I følge egenerklæring datert 23.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.
Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

**Adgang til utleie**
Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.
Det er ikke tillatt å bedrive korttidsutleie mer enn 60 døgn per år. Korttidsutleie defineres som utleie på døgn- eller ukebasis inntil 30 dager sammenhengende.
Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med svært høy aktsomhet for radon ifølge NGUs aktsomhetskart.

**Regulering**
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2255, Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Vedtaksdato: 28.07.1977.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan V020804, Sognsveien mellom Thulstrups gate og Ullevålsveien. MVE slik at det etableres tosidig sykkelfelt på strekningen. Vedtaksdato: 02.08.2004.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé. Saksnummer: 202207037.
- Detaljregulering - Ullevålsveien 72 med flere (Adamstuen). Saksnummer: 202609792.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Sognsveien 4 - bruksendring og ombygging av lokale i underetasje til tannlegekontor. Saksnummer: 2025/22933.
- Sognsveien 4 - utskifting av pipe. Saksnummer: 2026/08913.
- Sognsveien 4 - utskifting av heiser. Saksnummer: 2026/08146.
- Sognsveien 4 - åpninger i bæreveggger og etablering av våtrom - H0801. Saksnummer: 2026/05574.
- Sognsveien 2 - bruksendring av deler av eksisterende underjordisk garasjeanlegg til selvbetjent minilager. Saksnummer: 2026/08368.
- Sognsveien 2 - utskifting av rekkverk på balkonger. Saksnummer: 2026/05288.
- Ullevålsveien 82 A - oppføring av balkong. Saksnummer: 2026/03045.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 1 052 474 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 209 896 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

**Styregodkjennelse**
Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eierskiftet skal godkjennes av styret via forretningsførers kontor. Salg skal meddeles styret/forretningsfører med minst 14 dagers varsel før innflytting/overtagelse. I henhold til vedtektenes § 4 må ett eksemplar av sameiets vedtekter signeres av ny(e) eier(e) og returneres til forretningsfører før salget er gyldig.

**Eier**
Per Franck Næss

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

301/220/86/7:
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

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: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 70/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I  70 SEKSJONER

12.09.2023 - Dokumentnr: 987505 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/10000
Endring av formål
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Andre relevante opplysninger**
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 50 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke digital, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 22 900
Visningshonorar per visning / Overtagelse, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100
Eierskiftegebyr*, kr 6 250

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bylund Takst og Tjenester den 09.10.2026.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**
Petter Birkrem
Eiendomsmegler
Telefon: 932 62 900
E-post: petter.birkrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge  Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


















CREATIVE LIVING




CREATIVE LIVING



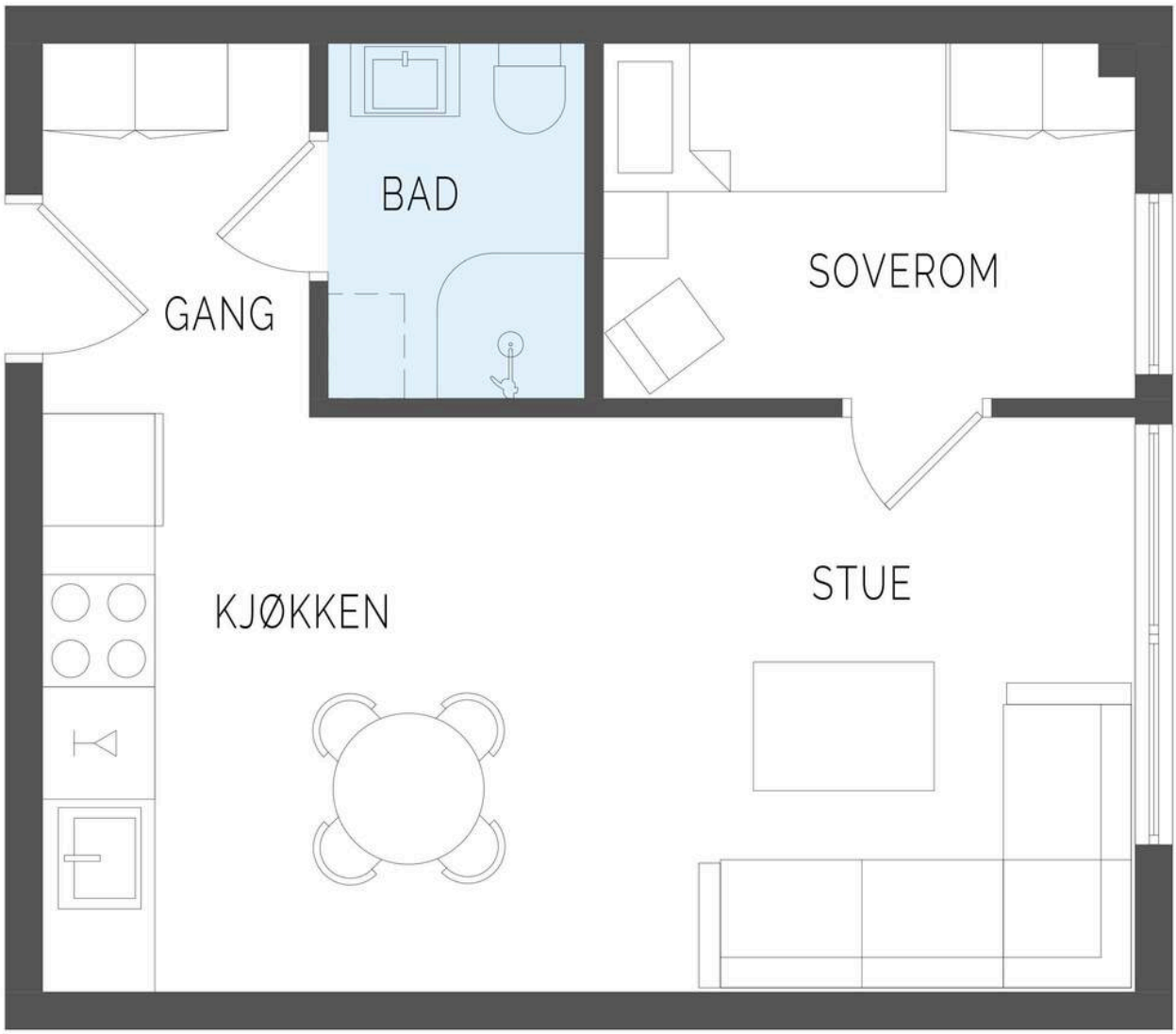













Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*









# SOGNSVEIEN 4

## Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Adamstuen**<br>Linje 19N | **2 min**<br>0.2 km |
| **Adamstuen**<br>Linje 17, 18 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Forskningsparken**<br>Linje 4, 5 | **17 min**<br>1.5 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **7 min**<br>2.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **11 min**<br>3.8 km |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>341 elever, 18 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)**<br>971 elever, 65 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Ullevål skole (1-7 kl.)**<br>335 elever, 17 klasser | **14 min**<br>1.1 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>416 elever, 25 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)**<br>31 elever, 28 klasser | **13 min**<br>1 km |
| **Heltberg Bislett** | **13 min** |
| **Kristelig gymnasium**<br>450 elever, 15 klasser | **14 min**<br>1.2 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

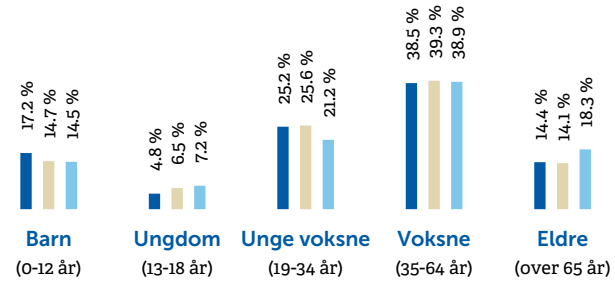
## KVALITET PÅ SKOLENE

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)**<br>16 barn | **3 min**<br>0.2 km |
| **Nvh-Barnehagen (1-5 år)**<br>44 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Heftyes barnehage (1-5 år)**<br>105 barn | **6 min**<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Joker Adamstuen**<br>PostNord, søndagsåpent | **3 min**<br>0.2 km |
| **Kiwi Adamstuen** | **4 min** |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

## KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 93/100

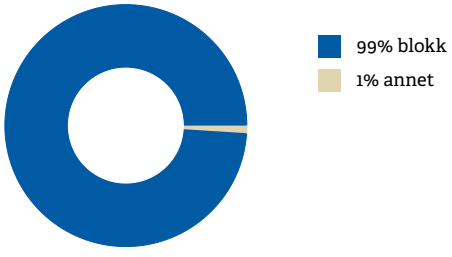
## SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

## VEDLIKEHOLD VEIER
Godt velholdt 87/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Idioten balløkke**<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| **Sophus Bugges plass**<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| **Fresh Fitness Ullevål** | 3 min |
| **EVO Adamstuen** | 4 min |

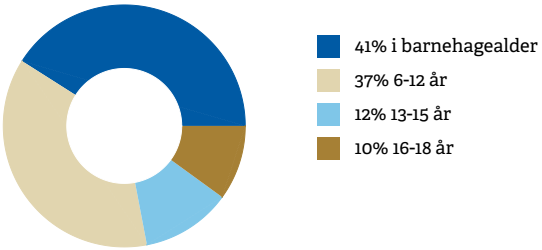
## BOLIGMASSE



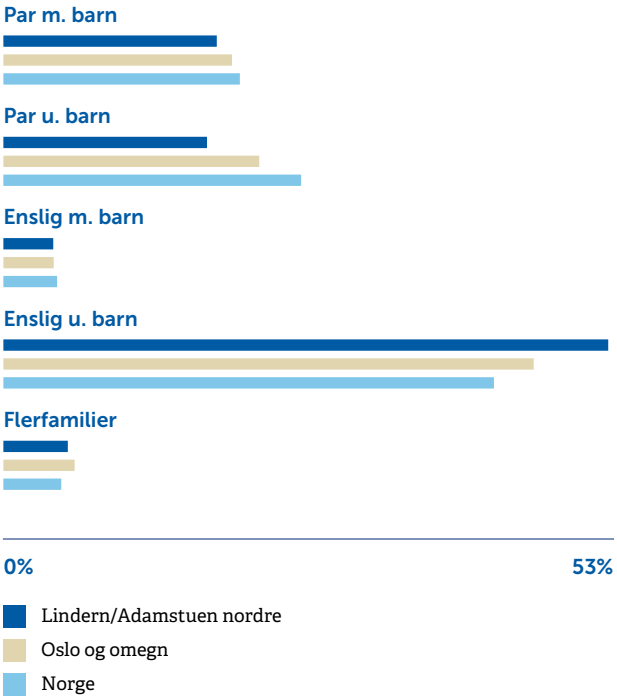

## VARER/TJENESTER

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

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

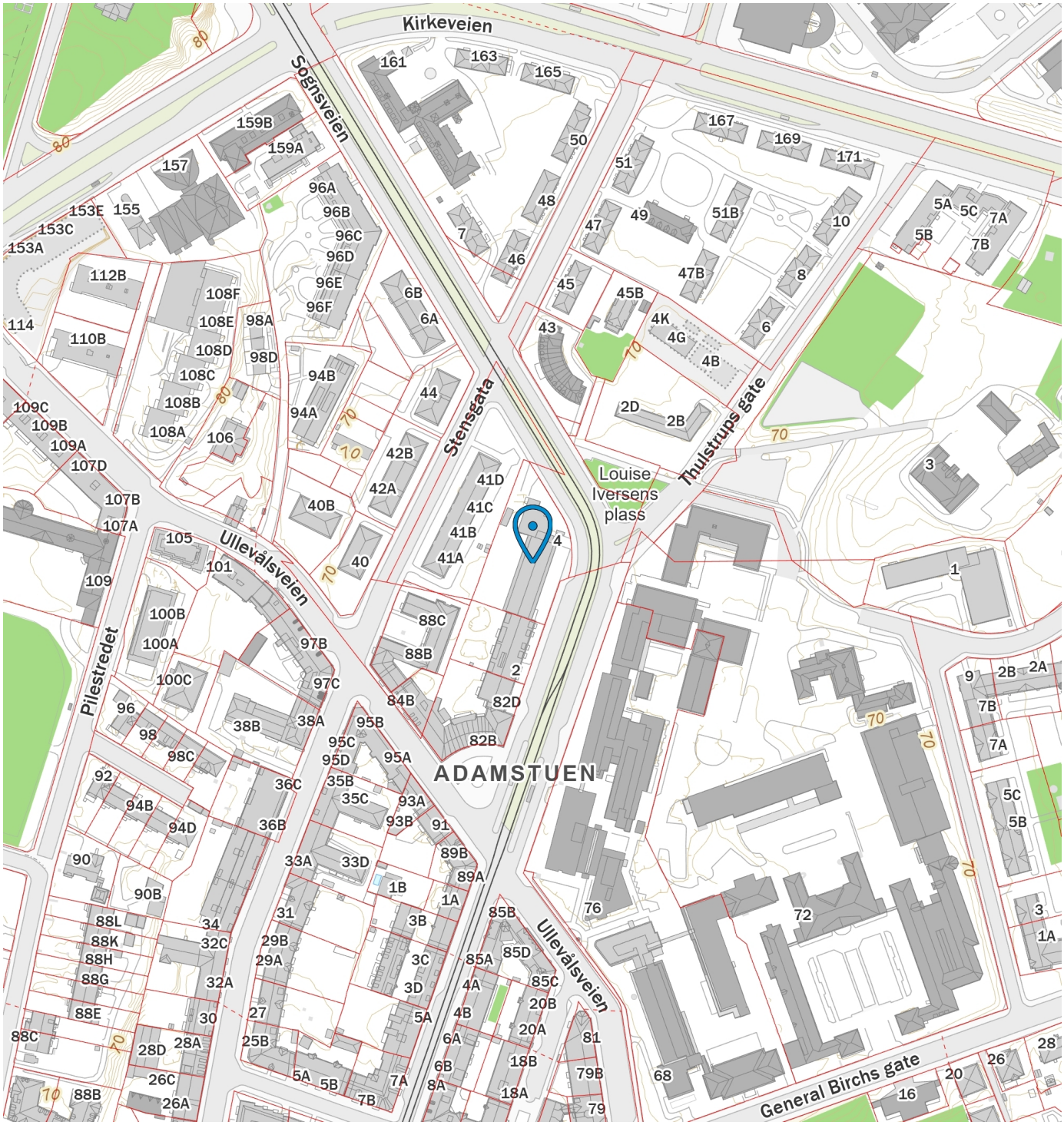



## SIVILSTAND

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

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






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

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.  Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

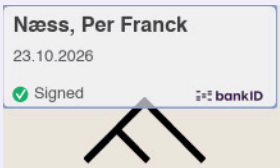
**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring




## Selgers egenerklæring

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

| | |
|---|---|
| Selgere | Per Franck Næss |
| Boligen | • Boligen ble kjøpt 1977<br>• Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene<br>• Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring |

Sognsveien 4
0451 Oslo

0301-220/86/0/7

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   **Firmanavn:** Hans Haugerud AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Helt nytt bad

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Undergulv: Cellbetong Fein
Gulvstøp: Schønox SEB plu
Membran vegg: Schønox HA med ST tettebånd og ST mansjetter
Membran gulv: Schønox 2K-DS med ST mansjetter og tettebånd
Flislim: Schønox Q4
Selvklebende slukmansjett

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Jeg vet det var en rotte i kjelleren i sameiet for ca 20 år siden. Har ikke hørt at det har vært siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** Dette ble ordnet av gårdsbestyrer. Jeg kjenner ikke til hvilket firma som utførte jobben, men feller ble fjernet for mange år siden. Jeg husker ikke nøyaktig hvilket år dette ble gjordt

# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Hans Haugerud As

   **Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med renovering av bad og installasjon av nytt kjøkken

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Hans Haugerud AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering ny radiator

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Buskerud Elektro AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Nye automatsikringer, nye kurser og nytt anlegg i nesten hele leiligheten

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Trikken går i Sognsvn

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det installeres nye heiser i bygget. Utgiftene dekkes ved salg av vaktmesterleilighet, som ble solgt forrige uke for 4990000.
Sansynligvis ingen økning av fellesutgifter.

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Jeg vet ikke om det er bestilt Norgespris, men måtte svare noe.



# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

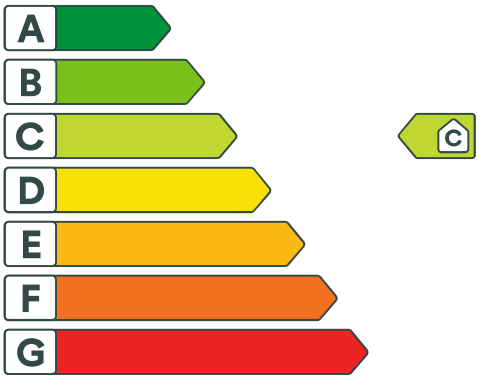
# Vedlegg: Energiattest

enova

## Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Sognsveien 4, 0451 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**21.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-372120** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80542798** |
| Gårdsnummer<br>**220** | Bruksnummer<br>**86** |
| Seksjonsnummer<br>**7** | Bruksenhetsnummer<br>**H0103** |




### Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

### Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1966** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**34,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**34,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

### Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **122,31** |



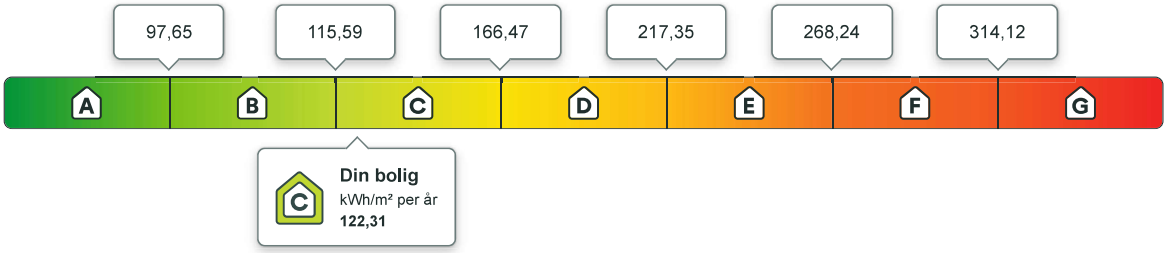

# Sognsveien 4, 0451 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **7 987,31** | **122,31** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Vedlegg: Energiattest




## Sognsveien 4, 0451 OSLO

### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




## Sognsveien 4, 0451 OSLO



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

# Tilstandsrapport

BYLUND TAKST OG TJENESTER

Boligbygg med flere boenheter

Sognsveien 4, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 86, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 34 m²**




**Befaringsdato:** 09.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21090-1038 **PropCloud ref nr:** QP6471

**Foretak:** BYLUND TAKST OG TJENESTER **Takstingeniør:** Dan Marius Bylund

BYLUND TAKST OG TJENESTER NITO

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.

## Bylund Takst og Tjenester

Bylund takst og tjenester tilbyr grundig og pålitelig taksering i Oslo og omegn. Vi leverer uavhengige vurderinger av eiendom, bolig og skade – alltid med fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde. Vi er sertifisert igjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

Dan Marius Bylund utfører taksering av bolig og eiendom, verdivurderinger, tilstandsrapporter og skadevurderinger. Med over 15 års erfaring fra byggebransjen tilbyr jeg solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom. Som utdannet takstmann gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund leverer jeg grundige og pålitelige rapporter med høy faglig kvalitet. Virksomheten har hovedfokus på tilstandsrapporter,reklamasjonstakst, skadetakst og verditakst.
Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) er et landsdekkende fagforbund for takstmenn med solid byggfaglig bakgrunn.

BYLUND TAKST OG TJENESTER

**Rapportansvarlig**



Dan Marius Bylund
Uavhengig Takstingeniør
bylundtakst@gmail.com
948 95 145



BMTF

BYLUND TAKST OG TJENESTER

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten i Sognsveien 4 ble ombygget fra tidligere tannlegekontorer til bolig i 2021. Arbeidene omfattet blant annet nye gulv og overflater, nytt kjøkken og bad samt endringer på vann- og elinstallasjoner. Det er fremlagt fakturaer, dokumentasjon på våtromsarbeider og samsvarserklæring for elektriske arbeider. I 2026 ble det etablert et ekstra soverom. Godkjente tegninger er ikke fremlagt.

Leiligheten fremstår med overflater av nyere dato og normal bruksslitasje. Badet har flislagte overflater, gulvvarme, nedsenket dusjsone og vegghengt toalett. Kjøkkenet har automatisk vannstoppersystem og komfyrvakt. Oppvarming skjer via radiator tilknyttet byggets felles varmeanlegg, og varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Vinduer fra byggeår er gitt TG2 på grunn av alder. Naturlig ventilasjon på badet og kullfilterventilator på kjøkkenet er også gitt TG2. Det ble ikke registrert forhøyede fuktutslag ved overflatemåling på badet, men skjulte tilstøtende konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking. Boligen ligger i et område med svært høy radonaktsomhet ifølge NGU, og radonmålinger er ikke dokumentert. Nærhet til trikkelinjen medfører at noe støy må forventes.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduene ble funksjonstestet på befaringen og fungerte som normalt.
Brann- og lydklassifisert entrédør av nyere standard. Ifølge eier ble døren skiftet ut i regi av borettslaget. Utskiftingsår er ikke opplyst.

INNVENDIG Gå til side

Parkettgulv lagt i 2021. Gulvet fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Det er registrert enkelte mindre gliper mellom parketten og kjøkkenets sokkellist. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten vesentlig betydning for gulvets funksjon.
Veggene har glatte, malte overflater av plater og betong.
Himlingene består av malte plater.
Etasjeskillet er utført i betong. Det ble ikke målt vesentlige høydeforskjeller eller observert synlige tegn til svekkelser ved befaringen.
Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med svært høy aktsomhet for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og radonnivået i leiligheten er derfor ikke kjent. Kartet beskriver grunnforholdenes radonpotensial og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig.
Innvendige dører har slette, malte overflater. Døren til badet er av eldre dato, mens døren til soverommet ble montert i 2026. Dørene er funksjonstestet og fungerer som normalt.
Eier opplyser at det ikke har vært skadedyr eller tegn til skadedyr i leiligheten. Det ble heller ikke observert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.
Bygget er utstyrt med porttelefonsystem fra Defigo. Leiligheten har spotbelysning i himling. Støynivået ble opplevd som normalt ved befaringen. Eiendommen ligger tett på trikketrasé, og noe støy fra trikk og øvrig trafikk må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Badet ble totalrenovert i 2021 av et våtromssertifisert firma. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Dusjsonen er nedsenket med fall mot sluk. Det er fremlagt faktura og FDV-dokumentasjon som beskriver oppbygging, materialbruk og vedlikehold.
Det er fremlagt faktura fra Hans Haugerud AS og FDV-dokumentasjon fra Calle Andersen Murmester AS. FDV-dokumentasjonen beskriver oppbygging av gulv og vegger, benyttede membranprodukter, tettebånd og mansjetter, samt gir anvisninger for drift, renhold og vedlikehold.
Badet har flislagte vegger og himling med malte plater.
Gulvet har fall mot sluk, anslått til ca. 1:100 utenfor dusjsonen. Badets begrensede størrelse gjorde det vanskelig å fastslå fallforholdet nøyaktig. Dusjsonen er nedsenket ca. 15 mm og har fall mot sluk på ca. 1:50. Elektriske varmekabler.
Ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon er det benyttet Schönox 2K-DS smøremembran på gulv og Schönox HA på vegger, med tilhørende tettebånd og mansjetter. Det er fremlagt bilder fra utførelsen som viser tettesjiktarbeider før flislegging, blant annet ved overganger og rørgjennomføringer. Dusjsonen har langsgående sluk, og FDV-dokumentasjonen beskriver bruk av selvklebende slukmansjett.
Høydeforskjellen fra overkant gulv ved terskel til sluk er målt til ca. 30 mm. Tettesjiktet er nå skjult under flisene og kan ikke kontrolleres i sin helhet.
Badet er innredet med servantskap med skuffer og trestruktur på frontene, servant med ettgreps blandebatteri og speil over. Det er vegghengt toalett med innebygget sisterne og åpning ved gulvet for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dusjhjørnet er avskjermet med glassvegg.
Badet har naturlig avtrekksventilasjon via byggets ventilasjonskanal, basert på termisk oppdrift. Tilluft fra spalte under dør.
TGIU settes da hulltaking ikke er utført grunnet betongkonstruksjon, og fuktforholdene inne i konstruksjonen ikke er undersøkt. Fuktindikasjon på tilgjengelige vegg- og gulvoverflater ga ingen forhøyede utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte, lyse fronter, over- og underskap samt skuffer. Mørk benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator over kokesonen, samt belysning under overskapene. Det er montert automatisk vannstoppersystem i benkeskapet og komfyrvakt ved platetoppen.
Kjøkkenet har kullfilterventilator med resirkulering av luft. Ventilatoren reduserer matos og lukt, men fører ikke fuktig luft ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene består hovedsakelig av plastrør i rør-i-rør-system, med synlige kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger ved tappesteder. Det er etablert fordelerskap med merkede kurser og stoppeventiler for varmt- og kaldtvann. Stoppekran er plassert lett tilgjengelig bak inspeksjonsluke ved siden av toalettet. På kjøkkenet

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

er det montert automatisk vannstoppersystem.
Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige, synlige rør og tilkoblinger. Skjulte avløpsføringer er ikke inspisert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med tilluft via ventiler i yttervegg. Se eget punkt om ventilasjon på badet for nærmere beskrivelse og vurdering.
Leiligheten får varmtvann fra et felles sentralt varmtvannsanlegg. Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget og er ikke inspisert ved befaringen.
Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiator av nyere dato, tilknyttet byggets felles varmeanlegg. Fellesanlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget og er ikke inspisert ved befaringen.
Det elektriske anlegget ble endret i forbindelse med ombyggingen i 2021. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Buskerud Elektro AS, datert 11.02.2022, som omfatter blant annet nye kurser, downlights og elektriske installasjoner på bad. Enkelte eldre tilførsler er beholdt, med tilpasset sikringsstørrelse. Hovedsikringen ble betjent ved å slå den av og på under befaringen. Dette innebærer ikke kontroll av vernets utløserfunksjon.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er ikke kjent om bygget har et felles brannalarmanlegg.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

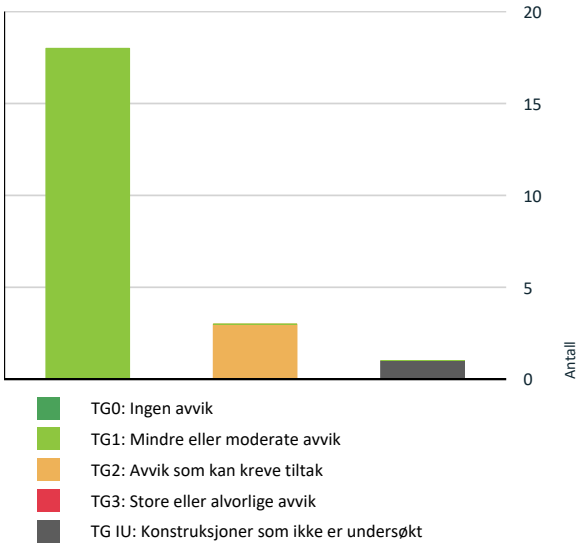
Det er ikke fremlagt bygningstegninger, og dagens rominndeling er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. Eier opplyser å ha godkjennelse for ombyggingen og arbeidene i leiligheten.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1966

**Standard**
Normal

**Vedlikehold**
Standard

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Ombygging | Ifølge opplysninger fra eier ble leiligheten ombygget fra tannlegekontorer til bolig i 2021. Det ble i tillegg etablert et soverom i 2026. Det er fremvist fakturaer knyttet til utførte arbeider. |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduene ble funksjonstestet på befaringen og fungerte som normalt.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduene gis TG2 på grunn av alder og økt risiko for punktering av isolerglass samt slitasje på tetningslister og beslag. Selv om vinduene fungerer normalt ved funksjonstest, må vedlikehold og utskifting på sikt påregnes.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør av nyere standard. Ifølge eier ble døren skiftet ut i regi av borettslaget. Utskiftingsår er ikke opplyst.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Parkettgulv lagt i 2021. Gulvet fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Det er registrert enkelte mindre gliper mellom parketten og kjøkkenets sokkellist. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten vesentlig betydning for gulvets funksjon.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene har glatte, malte overflater av plater og betong. Himlingene består av malte plater.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført i betong. Det ble ikke målt vesentlige høydeforskjeller eller observert synlige tegn til svekkelser ved befaringen.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Tilstandsrapport

### Radon

**Beskrivelse**

Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med svært høy aktsomhet for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger, og radonnivået i leiligheten er derfor ikke kjent. Kartet beskriver grunnforholdenes radonpotensial og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører har slette, malte overflater. Døren til badet er av eldre dato, mens døren til soverommet ble montert i 2026. Dørene er funksjonstestet og fungerer som normalt.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ikke har vært skadedyr eller tegn til skadedyr i leiligheten. Det ble heller ikke observert synlige tegn til skadedyr ved befaringen.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Bygget er utstyrt med porttelefonsystem fra Defigo. Leiligheten har spotbelysning i himling. Støynivået ble opplevd som normalt ved befaringen. Eiendommen ligger tett på trikketrasé, og noe støy fra trikk og øvrig trafikk må påregnes.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble totalrenovert i 2021 av et våtromssertifisert firma. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i himling. Dusjsonen er nedsenket med fall mot sluk. Det er fremlagt faktura og FDV-dokumentasjon som beskriver oppbygging, materialbruk og vedlikehold.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremlagt faktura fra Hans Haugerud AS og FDV-dokumentasjon fra Calle Andersen Murmester AS. FDV-dokumentasjonen beskriver oppbygging av gulv og vegger, benyttede membranprodukter, tettebånd og mansjetter, samt gir anvisninger for drift, renhold og vedlikehold.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har flislagte vegger og himling med malte plater.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har fall mot sluk, anslått til ca. 1:100 utenfor dusjsonen. Badets begrensede størrelse gjorde det vanskelig å fastslå fallforholdet nøyaktig. Dusjsonen er nedsenket ca. 15 mm og har fall mot sluk på ca. 1:50. Elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Ifølge fremlagt FDV-dokumentasjon er det benyttet Schönox 2K-DS smøremembran på gulv og Schönox HA på vegger, med tilhørende tettebånd og mansjetter. Det er fremlagt bilder fra utførelsen som viser tettesjiktarbeider før flislegging, blant annet ved overganger og rørgjennomføringer. Dusjsonen har langsgående sluk, og FDV-dokumentasjonen beskriver bruk av selvklebende slukmansjett. Høydeforskjellen fra overkant gulv ved terskel til sluk er målt til ca. 30 mm. Tettesjiktet er nå skjult under flisene og kan ikke kontrolleres i sin helhet.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med servantskap med skuffer og trestruktur på frontene, servant med ettgreps blandebatteri og speil over. Det er vegghengt toalett med innebygget sisterne og åpning ved gulvet for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dusjhjørnet er avskjermet med glassvegg.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har naturlig avtrekksventilasjon via byggets ventilasjonskanal, basert på termisk oppdrift. Tilluft fra spalte under dør.

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Tilstandsrapport

TG2 settes fordi badet kun har naturlig avtrekk basert på termisk oppdrift. Luftutskiftingen varierer med temperatur- og vindforhold, noe som kan gi utilstrekkelig bortledning av fukt etter dusjing.

ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

TGIU settes da hulltaking ikke er utført grunnet betongkonstruksjon, og fuktforholdene inne i konstruksjonen ikke er undersøkt. Fuktindikasjon på tilgjengelige vegg- og gulvoverflater ga ingen forhøyede utslag.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte, lyse fronter, over- og underskap samt skuffer. Mørk benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og ventilator over kokesonen, samt belysning under overskapene. Det er montert automatisk vannstoppersystem i benkeskapet og komfyrvakt ved platetoppen.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kullfilterventilator med resirkulering av luft. Ventilatoren reduserer matos og lukt, men fører ikke fuktig luft ut av boligen.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 settes fordi kjøkkenet kun har kullfilterventilator, som ikke leder fuktig luft ut av boligen. Etablering av avtrekk til det fri kan være vanskelig grunnet byggets eksisterende ventilasjonsløsning og må avklares med styret.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

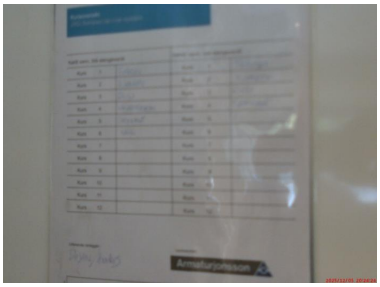
BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Vannledningene består hovedsakelig av plastrør i rør-i-rør-system, med synlige kobberrør og fleksible tilkoblingsslanger ved tappesteder. Det er etablert fordelerskap med merkede kurser og stoppeventiler for varmt- og kaldtvann. Stoppekran er plassert lett tilgjengelig bak inspeksjonsluke ved siden av toalettet. På kjøkkenet er det montert automatisk vannstoppersystem.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l





## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Vurderingen er begrenset til tilgjengelige, synlige rør og tilkoblinger. Skjulte avløpsføringer er ikke inspisert.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, med tilluft via ventiler i yttervegg. Se eget punkt om ventilasjon på badet for nærmere beskrivelse og vurdering.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Leiligheten får varmtvann fra et felles sentralt varmtvannsanlegg. Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget og er ikke inspisert ved befaringen.

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiator av nyere dato, tilknyttet byggets felles varmeanlegg. Fellesanlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget og er ikke inspisert ved befaringen.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Faktura e.l

## Elektrisk anlegg

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Tilstandsrapport

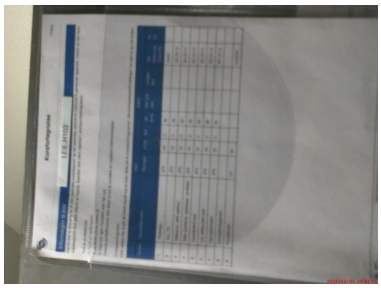
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

**Beskrivelse**

Det elektriske anlegget ble endret i forbindelse med ombyggingen i 2021. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Buskerud Elektro AS, datert 11.02.2022, som omfatter blant annet nye kurser, downlights og elektriske installasjoner på bad. Enkelte eldre tilførsler er beholdt, med tilpasset sikringsstørrelse. Hovedsikringen ble betjent ved å slå den av og på under befaringen. Dette innebærer ikke kontroll av vernets utløserfunksjon.





## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Det er ikke kjent om bygget har et felles brannalarmanlegg.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

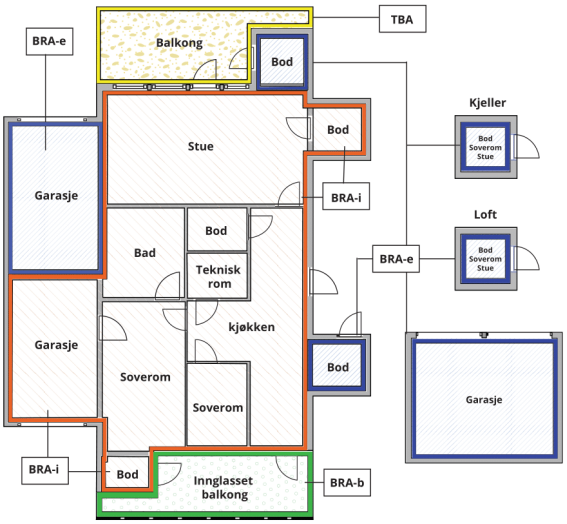
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 34 | | | 34 | |
| Kjeller | | 1 | | 1 | |
| **SUM** | **34** | **1** | | | |
| **SUM BRA** | **35** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt bygningstegninger, og dagens rominndeling er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger. Eier opplyser å ha godkjennelse for ombyggingen og arbeidene i leiligheten.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Leiligheten ble omfattende ombygget fra tannlegekontorer til bolig i 2021. Arbeidene omfattet blant annet nye gulv, malte overflater samt etablering av nytt kjøkken og bad. Eier har fremvist fakturaer fra håndverkere, rørlegger og elektriker knyttet til arbeidene. Det ble i tillegg etablert et soverom i 2026.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.10.2026 | Dan Marius Bylund | Takstingeniør |
| | Per Franck Næss | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 220 | 86 | | 7 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sognsveien 4

**Hjemmelshaver**
Næss Per Franck

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Adamstuen i Oslo, med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon med buss og trikk. Det er skoler, barnehager og treningssentre i nærområdet, samt tilgang til grøntområder og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Sophus Bugges plass.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

**Om tomten**

Eiendommen har felles eiet tomt, oppgitt til ca. 2 295 m².

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste forhold, servitutter, erklæringer og øvrige heftelser er ikke gjennomgått som en del av denne taksten. Eventuelle rettigheter og forpliktelser knyttet til eiendommen er derfor ikke vurdert.

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Boligmappe | | | Gjennomgått | | Nei |
| Fakturaer fra arbeider | | | Gjennomgått | | Nei |
| FDV Bad | | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.2026 | |
| 2 | 16.10.2026 | |
| 3 | 16.10.2026 | |
| 4 | 16.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Sognsveien 4, 0451 OSLO
Gnr 220 - Bnr 86
0301 OSLO

BYLUND TAKST OG TJENESTER
Akerlia 33
0951 OSLO

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS

Att.: Josefine Victoria Simonsen

Deres ref.: 2802260396
Vår ref.: 213-1- 00005 Diana Catia Evju

**Sognsveien 4 Sameiet - Seksjons nummer 07 - Næss, Per Franck.**

Deres henvendelse av 27.10.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 00007 i Sognsveien 4 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

| | |
|---|---|
| Sameie: | Sognsveien 4 Sameiet |
| Org.nr.: | 980439046 |
| Gnr./Bnr. | |
| Seksjonsnr.: | 00007 |
| Seksjonseier: | Næss, Per Franck |
| Adresse: | Sognsveien 4, 0451 OSLO |

**Forsikring**

| | |
|---|---|
| Sameiets forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA |
| Polisenr.: | 10645895 |

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 | 13.555 |
| Andel formue pr 31.12.2025 | 9.939 |

**Felleskostnader**
Felleskostnader pr mnd:

| | |
|---|---|
| VEDLIKEHOLDSFOND | 285,00 |
| FELLESKOSTNADER | 1 561,00 |

Totale felleskostnader pr. mnd: 1 846,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

**Lån**
Se vedlagte nedbetalingsplan.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Styret skal informeres når det anskaffes dyr. Se for øvrig husordensregler pkt. 15.

Gamle Dammensvei 40, 1369 Stabekk, Telefon 67 81 88 00
E-mail: eiendom@phm.no – Bank 5010.05.41405 - Organisasjonsnr: 977023017MVA

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

**Diverse**
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 føre 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 punk 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 2.500,-. Flyttegebyret belastes kjøper.
Det foretas i disse dager en utskifting av 2 stk. heiser i eiendommen.
Sameiet er i ferd med å foreta salg av en leilighet som til nå har fungert som vaktmester-/utleieleilighet.

**Styret**
Styreleder: Kim Erik Martinsen, e-post: martinsen333@me.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: 0,00

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

Eierskiftegebyr - kr 6.725,- 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.

Gamle Dammensvei 40, 1369 Stabekk, Telefon 67 81 88 00
E-mail: eiendom@phm.no – Bank 5010.05.41405 - Organisasjonsnr: 977023017MVA

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

Stabekk, 27.10.2026
for Sognsveien 4 Sameiet

**Vennlig hilsen**
PHM Forvaltning AS

Diana Catia Evju

Gamle Dammensvei 40, 1369 Stabekk, Telefon 67 81 88 00
E-mail: eiendom@phm.no – Bank 5010.05.41405 - Organisasjonsnr: 977023017MVA

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<br>Lauritz Fredrik Galtung |

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



Lettstyrt

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

**Flertallskrav**
2/3 dels flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

# 8. Budsjett 2026

**Forslag til vedtak**
Budsjett for 2026 forslås godkjent som styrets arbeidsverktøy for året 2026.

**Vedlegg**
213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

# 9. Valg - Valgkomitè

**Beskrivelse**
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Vedtak:

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

# 10. Valg

**Kommentar**
Vervet til styreleder er i år på valg. Forslag til styreleder for 2 år er Momcilo Dimitrijevic.
Vervet til styremedlem Karin Lund er også på valg i år, men Karin Lund har sagt seg villig til gjenvalg for 2 nye år.
Vervet til styremedlem Oskar Nygren har ytterligere 1 år igjen av sitt verv.
Vervet til begge varamedlemmene, Dag Hov og Nora Wang Austad har ytterligere 1 år igjen av sine verv.

Litt informasjon fra Momcilo Dimitrijevic:
Jeg heter Momčilo Dimitrijević og jeg bor i 5. etasje sammen med kona mi Marina og dattera vår Vera.
Vi kommer opprinnelig fra Serbia, men vi har bodd i Oslo siden 2019. Det er snart seks år siden vi flyttet inn i Sognsveien 4.
Jeg har mastergrad i IT- og datavitenskap, og har over 15 års arbeidserfaring, hovedsakelig innen IT.
Gjennom karrieren har jeg stort sett jobbet som konsulent, enten selvstendig eller på vegne av større konsulentselskaper.
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)

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

## 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 bårerommet kan inkluderes i kabinen. Det er verdt å nevne at dagens heiser ikke tilfredsstiller 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.

Vedlegg: Styrets beretning for 2025 - 213 - Styrets beretning for 2025.pdf

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

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

**Ev. salg av vaktmesterleiligheten.** Sameiet eier en «vaktmesterleilighet» i første etasje. Denne har vært utleid til samme person i en årrekke, men han har nå sagt opp leieavtalen og flyttet. Styret har derfor innhentet meglertakst (est. 5 millioner kroner) og et tilbud om salg fra meglerfirmaet Schala & Partners v/ partner Bjørnar Mikkelsen. Etter styrets vurdering er det er 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 utleiere må huske å melde ifra om bytte av leietakere til styret og forretningsfører, det skjer slett ikke alltid.

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

Plenene foran huset var i ganske dårlig forfatning enkelte steder, og det ble forsøkt 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 garasjeplass 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

Vedlegg: Styrets beretning for 2025 - 213 - Styrets beretning for 2025.pdf

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

BankID Qualified Signing
Solli, Ingunn
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Nygren, Oskar
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Lund, Karin
2026-04-30

**Sameiet Sognsveien 4**

## Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

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

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

## Sameiet Sognsveien 4

### Resultatregnskap år 2025

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

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

## 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** |

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

## 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 | Karin Lund | Oskar Nygren |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |



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** |

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

**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** |

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

**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.

as.revision

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

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

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

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

Til årsmøtet i
Sameiet Sognsveien 4

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS



Penneo Dokumentnøkkel: Y9DI0-0TG9A-8ILKU-Y7AMD-LBWZP-33BGM

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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 Dokumentnøkkel: Y9DI0-0TG9A-8ILKU-Y7AMD-LBWZP-33BGM

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

PENNEO

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

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

**Hans Kristian Olsen**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: AS Revision*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-280783*
*IP: 194.19.xxx.xxx*
*2026-05-06 12:22:27 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: Y9DI0-0TG9A-8ILKU-Y7AMD-LBWZP-33BGM*

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

BankID Qualified Signing
Solli, Ingunn
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Nygren, Oskar
2026-04-28

BankID Qualified Signing
Lund, Karin
2026-04-30

**Sameiet Sognsveien 4**

## Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Budsjett 2026 - 213 - Årsoppgjørspakke 2025 - signert.pdf

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

## Sameiet Sognsveien 4

### Resultatregnskap år 2025

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

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

## 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** |

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

## 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 | Karin Lund | Oskar Nygren |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Foretaket er et Sameie i kommune 0301-Oslo .

### Note 1 Andre inntekter

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

**Note 2 Lønnskostnader**

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

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

**Note 3 Andre driftskostnader**

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

**Note 4 Vaktmester og renhold**

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

**Note 5 Vedlikehold**

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

**Note 6 Honorarer**

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

**Note 7 Andre kostnader**

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

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

**Note 8 Finans**

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

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

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

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

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

**Note 10 Bank**
Bankinnskudd består av boligselskapets drifts-, plasserings- og 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 - Ekstraordinært årsmøte 2026

## Sognsveien 4

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 03. jul. 08:00 - 06. jul. 12:00 |
| Invitasjon sendt | 30. jun. 14:57 |
| Møteform | Digitalt |
| Møteleder | Karin Lund |
| Referent | Diana Evju |
| Protokollvitner | Mireille Caspari<br>Lauritz Fredrik Galtung |

Kommentar
Digitalt



Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Møteleder

Karin Lund

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Karin Lund ble av ekstraordinært årsmøte enstemmig godkjent som møteleder.

## 1.2. Godkjenning av innkalling

**Forslag til vedtak**
Innkallingen til ekstraordinært årsmøte godkjennes av årsmøtet.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Innkallingen ble av ekstraordinært årsmøte enstemmig godkjent.

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak**
Dagsorden til ekstraordinært årsmøte godkjennes av årsmøtet

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Dagsorden ble av ekstraordinært årsmøte enstemmig godkjent.

## 1.4. Referent

Diana Evju

**Forslag til vedtak**
Diana Evju godkjennes av årsmøtet som referent.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Diana Evju ble av ekstra ordinært årsmøte enstemmig godkjent som referent.

## 1.5. Protokollvitner

Mireille Caspari, Lauritz Fredrik Galtung

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Vedtak**
Mireille Caspari og Lauritz Fredrik Galtung ble av ekstraordinært årsmøte enstemmig godkjent som protokollvitner.

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

**Kommentar**
22 av 70 har stemt, hvorav 3 med stemmeseddel.

# 2. Valg

**Kommentar**
Momcilo Dimitrijevic som ble valgt til styreleder på det ordinære årsmøtet, valgte å fratre sitt verv nok så umiddelbart etter det ordinære årsmøtet. Da det ikke har lykkes for styret å innhente en som kan ta vervet internt, har styret måttet søke eksternt. Styret har derfor kommet i kontakt med Kim Martinsen. Nærmere presentasjon vil komme på Lettstyrt.

## Styreleder

Kim Martinsen - ekstern (For 2 år)

**Vedtak**
Ekstra ordinært årsmøte vedtok enstemmig Kim Martinsen som styreleder for 2 år.

Styret med varamedlemmer er således sammensatt som følger:

Kim Martinsen - styreleder (2 år)
Karin Lund - styremedlem (2 år)
Oskar Nygren - styremedlem (1 år)
Dag Hov - varamedlem (1 år)
Nora Wang Austad - varamedlem (1 år)

## Styremedlem

Karin Lund (Ikke på valg)
Oskar Nygren (Ikke på valg)

## Varamedlem

Dag Hov (Ikke på valg)
Nora Wang Austad (Ikke på valg)

# Signaturer

| | |
|---|---|
| Lauritz Fredrik Galtung /sign | 11.07.2026 12:18 |
| Mireille Caspari /sign | 08.07.2026 12:16 |
| Karin Lund /sign | 08.07.2026 16:53 |

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<br>Lauritz Fredrik Galtung |

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



Lettstyrt

# 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 utreding 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 valgkomitéen for 1 år.

Vedtak:

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Vedtak**
Valgkomitéen 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 konsulentselskaper.
I dag jobber jeg som systemutvikler i Statkraft, hvor jeg jobber med ulike prosjekter i forskjellige roller, noe som kanskje også kan være nyttig for å bistå styret i arbeidet som kommer.
Etter å ha bodd her en stund ønsker vi å gi tilbake til felleskapet, hjelpe til og bidra der det trengs.

## Styreleder

Momcilo Dimitrijevic (For 2 år)

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

## Styremedlem

Oskar Nygren (Ikke på valg)
Karin Lund (For 2 år)

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

## Varamedlem

Dag Hov (Ikke på valg)

Nora Wang Austad (Ikke på valg)

# Signaturer

| | |
|---|---|
| Lauritz Fredrik Galtung /sign | 28.05.2026 13:31 |
| Karin Lund /sign | 27.05.2026 11:38 |
| Mireille Caspari /sign | 27.05.2026 13:50 |

# VEDTEKTER

## for

## Sameiet Sognsveien 4

**Vedtatt på ordinært årsmøte 02.04.2024**
(Erstatter vedtekter av 07.04.2022)

### § 1 «Sameiet Sognsveien 4»

Sameiets navn er «Sameiet Sognsveien 4».

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

### § 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

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

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

### § 3 Seksjonene

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

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

### § 4 Rettslig råderett over seksjon

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

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

Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.
Det er ikke tillatt å bedrive korttidsutleie mer enn 60 døgn per år. Korttidsutleie defineres som utleie på døgn- eller ukebasis inntil 30 dager sammenhengende.

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

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

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

**§ 6 Garasjer**

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

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

Det kan kun tildeles en plass pr. seksjon.

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

Garasjeleien skal stå i rimelig samsvar med driftsutgifter og kapitalinnsats.

I tvilstilfelle får styret fullmakt til å ta avgjørelser.

**§ 7 Årsmøte**

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

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

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

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

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

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

Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i årsmøte. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming 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 seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

**§ 14**

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

**§ 15**

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

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

**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. Søppel 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.
Kun10% 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.

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 og bevegelige helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriet.

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

For vaskemaskiner plassert i leiligheter gjelder følgende tid: 06:00 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 sjenere pga høy lyd.

**Det skal være ro i gården fra kl. 23:00 til kl. 06:00 (gjelder også i helgene)**

Dersom man planlegger fest som i verste fall kan medføre støy for naboene, skal det sendes SMS med kodeord SOGNS4 til 59 44 65 30 i god tid på forhånd med tydelig adressat (navn, leilighet og telefonnummer). Teksten blir «godkjent» av en i styret før den legges ut på skjermen. Sjenerende bråk og støy vil bli påtalt og reagert på i henhold til §12 i sameievedtektene.

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.

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

10

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

11

Det er forbudt å foreta utlufting av leilighetene gjennom entredøren.

12

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

13

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

14

Terrassen i 5. etasje er fellesareal for gårdens beboere. Bruk av grill, åpen ild (stearinlys) og røyking er ikke tillatt pga 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, vi 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. Det skal sendes SMS med kodeord SOGNS4 til 59 44 65 30 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. Teksten blir «godkjent» av en i styret før den legges ut på skjermen. 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.

# Vedlegg: Forretningsfører informasjon

Styret har adgang til å endre eller supplere husordensreglene, sist endret 01.02.2018. Sirkulære om "Forskriftsmessige skilt av 01.09.16 " og "Fremleie av 09.10.03 inngår som del av disse reglene.

# Lånedetaljer

## Informasjon

Resterende gjeld: 4.364.727,81

Utbetalt lånebeløp: 4.400.000,00

Lånetaker: SAMEIET SOGNSVEIEN 4

Lånenummer: 1516.24.11206

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 4.400.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 6,90% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 15.06.2046

Trekkes fra konto: 1503.53.30485

Neste forfall 15.11.2026: 33.982,49

## Nedbetalingsplan

### Totalt for resterende lån

Antall terminer: 236

Terminbeløp: 8.002.602,89

Avdrag: 4.364.727,81

Renter: 3.621.355,08

Gebyr: 16.520,00

### Detaljer t.o.m. 2027

| Termin | Terminbeløp | Avdrag | Renter | Gebyr | Restsaldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 15.11.26 | 33.982,49 | 8.543,26 | 25.369,23 | 70,00 | 4.356.184,55 |
| 15.12.26 | 33.914,00 | 9.139,06 | 24.704,94 | 70,00 | 4.347.045,49 |
| 15.01.27 | 33.914,00 | 8.369,12 | 25.474,88 | 70,00 | 4.338.676,37 |

| Termin | Terminbeløp | Avdrag | Renter | Gebyr | Restsaldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 15.02.27 | 33.914,00 | 8.418,17 | 25.425,83 | 70,00 | 4.330.258,20 |
| 15.03.27 | 33.914,00 | 10.923,29 | 22.920,71 | 70,00 | 4.319.334,91 |
| 15.04.27 | 33.914,00 | 8.531,51 | 25.312,49 | 70,00 | 4.310.803,40 |
| 15.05.27 | 33.914,00 | 9.396,43 | 24.447,57 | 70,00 | 4.301.406,97 |
| 15.06.27 | 33.914,00 | 8.636,58 | 25.207,42 | 70,00 | 4.292.770,39 |
| 15.07.27 | 33.914,00 | 9.498,70 | 24.345,30 | 70,00 | 4.283.271,69 |
| 15.08.27 | 33.914,00 | 8.742,85 | 25.101,15 | 70,00 | 4.274.528,84 |
| 15.09.27 | 33.914,00 | 8.794,09 | 25.049,91 | 70,00 | 4.265.734,75 |
| 15.10.27 | 33.914,00 | 9.652,02 | 24.191,98 | 70,00 | 4.256.082,73 |
| 15.11.27 | 33.914,00 | 8.902,19 | 24.941,81 | 70,00 | 4.247.180,54 |
| 15.12.27 | 33.914,00 | 9.757,25 | 24.086,75 | 70,00 | 4.237.423,29 |

Sum per år for resten av lånet

| År | Terminbeløp | Avdrag | Renter | Gebyr | Restsaldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 2028 | 406.968,00 | 117.367,00 | 288.761,00 | 840,00 | 4.120.056,29 |
| 2029 | 406.968,00 | 125.827,89 | 280.300,11 | 840,00 | 3.994.228,40 |
| 2030 | 406.968,00 | 134.751,37 | 271.376,63 | 840,00 | 3.859.477,03 |
| 2031 | 406.968,00 | 144.348,96 | 261.779,04 | 840,00 | 3.715.128,07 |
| 2032 | 406.968,00 | 154.572,08 | 251.555,92 | 840,00 | 3.560.555,99 |
| 2033 | 406.968,00 | 165.672,69 | 240.455,31 | 840,00 | 3.394.883,30 |
| 2034 | 406.968,00 | 177.439,32 | 228.688,68 | 840,00 | 3.217.443,98 |
| 2035 | 406.968,00 | 190.077,32 | 216.050,68 | 840,00 | 3.027.366,66 |

| År | Terminbeløp | Avdrag | Renter | Gebyr | Restsaldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 2036 | 406.968,00 | 203.563,87 | 202.564,13 | 840,00 | 2.823.802,79 |
| 2037 | 406.968,00 | 218.140,55 | 187.987,45 | 840,00 | 2.605.662,24 |
| 2038 | 406.968,00 | 233.651,07 | 172.476,93 | 840,00 | 2.372.011,17 |
| 2039 | 406.968,00 | 250.292,69 | 155.835,31 | 840,00 | 2.121.718,48 |
| 2040 | 406.968,00 | 268.076,59 | 138.051,41 | 840,00 | 1.853.641,89 |
| 2041 | 406.968,00 | 287.230,53 | 118.897,47 | 840,00 | 1.566.411,36 |
| 2042 | 406.968,00 | 307.671,01 | 98.456,99 | 840,00 | 1.258.740,35 |
| 2043 | 406.968,00 | 329.584,66 | 76.543,34 | 840,00 | 929.155,69 |
| 2044 | 406.968,00 | 353.027,30 | 53.100,70 | 840,00 | 576.128,39 |
| 2045 | 406.968,00 | 378.208,63 | 27.919,37 | 840,00 | 197.919,76 |
| 2046 | 202.314,40 | 197.919,76 | 3.974,64 | 420,00 | 0,00 |

Utskrift: DIANA CATIA EVJU 27.10.2026 14:25:30

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**Ekspedisjonsdokument**

Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

| | Journal nr. | Tegn nr. |
|---|---|---|
| Arbeidssted | | |
| Arbeidets art 47/13+14 m.fl. Sognsveien 4. | 62/599 | 1-2-3-4-5-6-7-8-9. |
| Bygningens art Boligblokk. | 8/3-62 | |
| Byggherre | | |
| Byggemelder A/S Sognsveien 4 v/A.Faber-Svensson,Nils Juelsgate 12. | | |
| Arkitekt Gunnar Frölich c/o A.Faber-Svensson,Nils Juelsgate 12. | | |

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
02010 13.3.62
BEH. AV: SAK:

OS/KM jnr. 2010/62

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med 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 trapperomsdører bestemt.

3. Eventuelle lysåpninger mellom trapperom og øvrige rom i bygget må dekkes med trådglass i faste rammer.

4. Bitrappen må alltid få direkte adkomst til det fri.

5. Garasjeanlegget må sprinklerbeskyttes i samsvar med forskriftene til Fellestarifforeningen i skadeforskiring.

6. Garasjeanlegget må utstyres med godkjent form for nødutgang og innredes og nyttes i samsvar med byggeforskriftenes § 36.

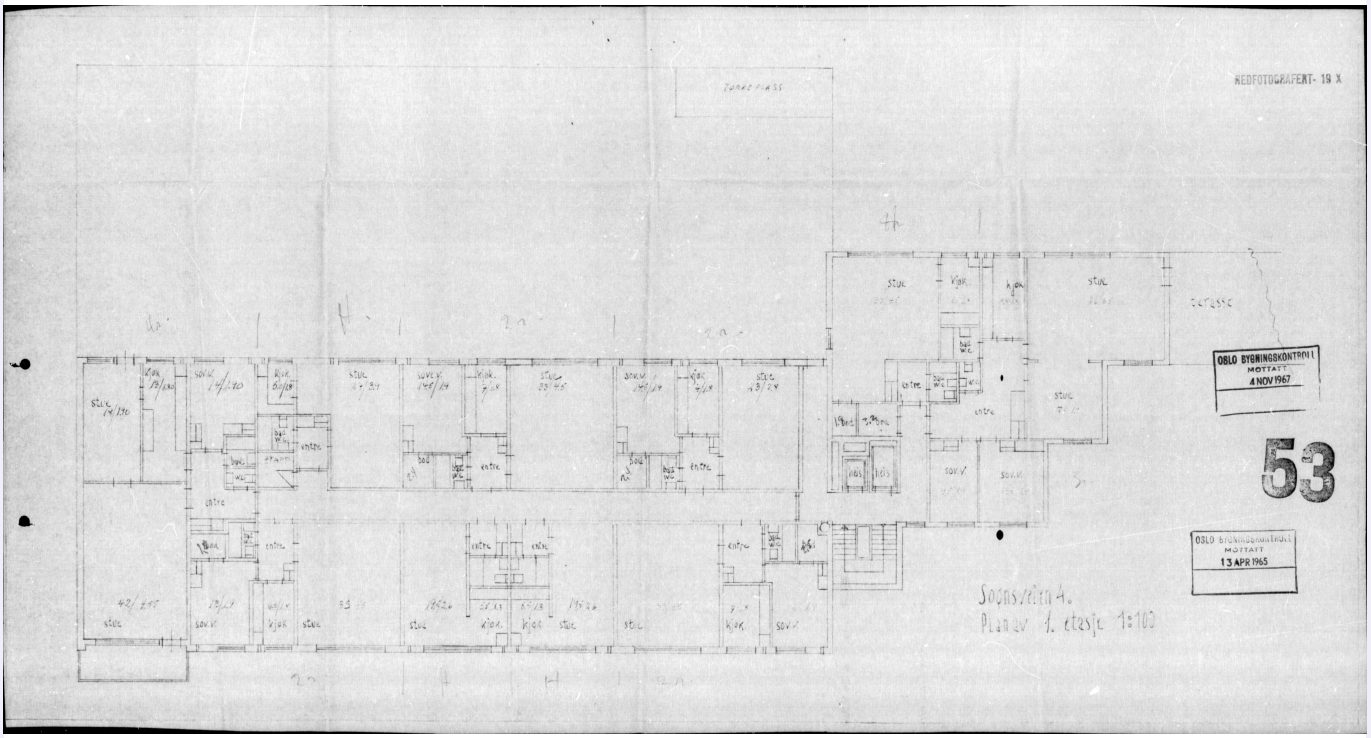
7. Det må sendes inn egen anmeldelse over fyringsanlegget.

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

O. Schei.

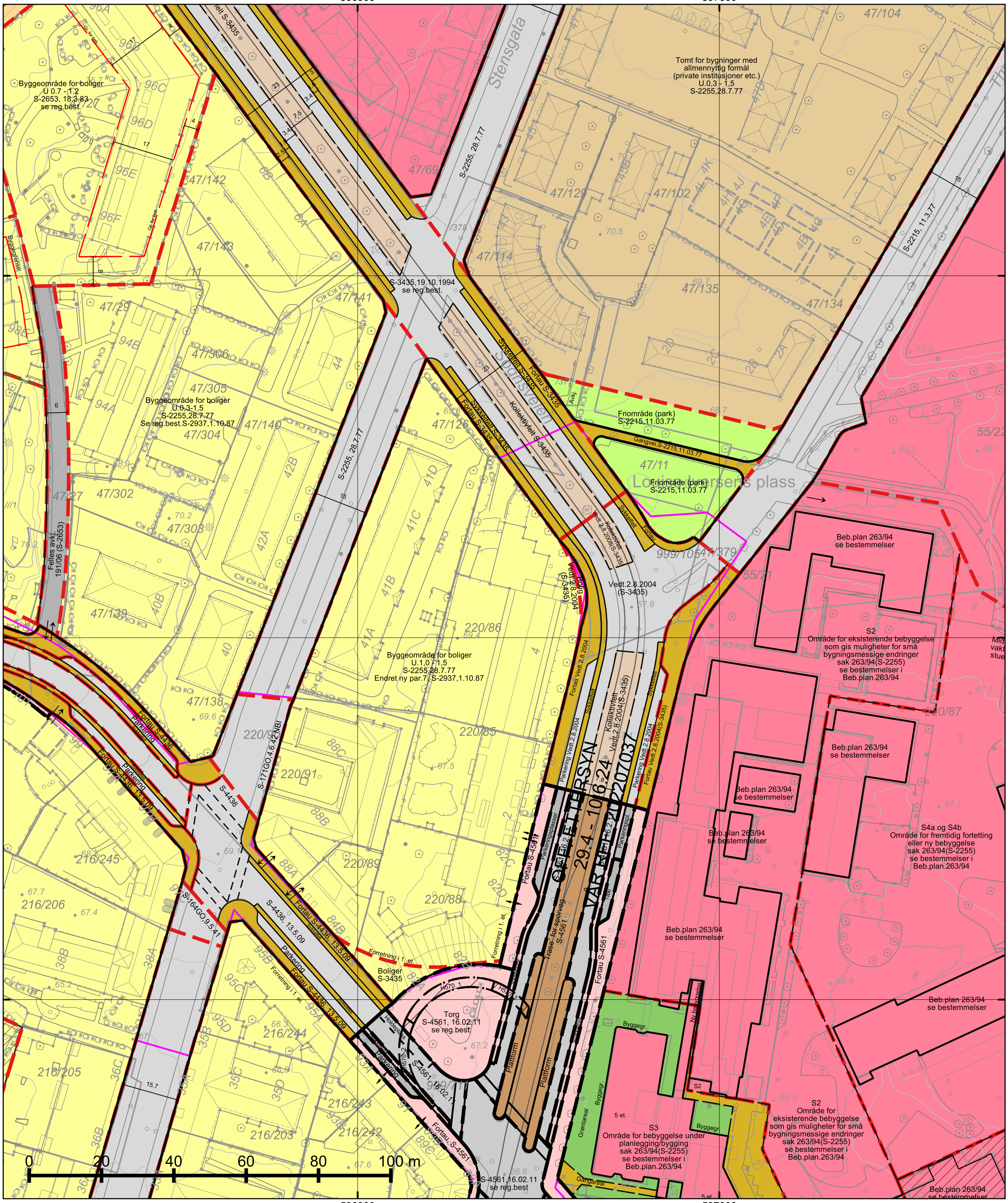
15 000. 12-61. R. A. –

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



# Vedlegg: Kommunale opplysninger

596900 597000




596900 597000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 164421/ 86541874

Deres ref.:

Adresse: Sognsveien 4

Kommentar:

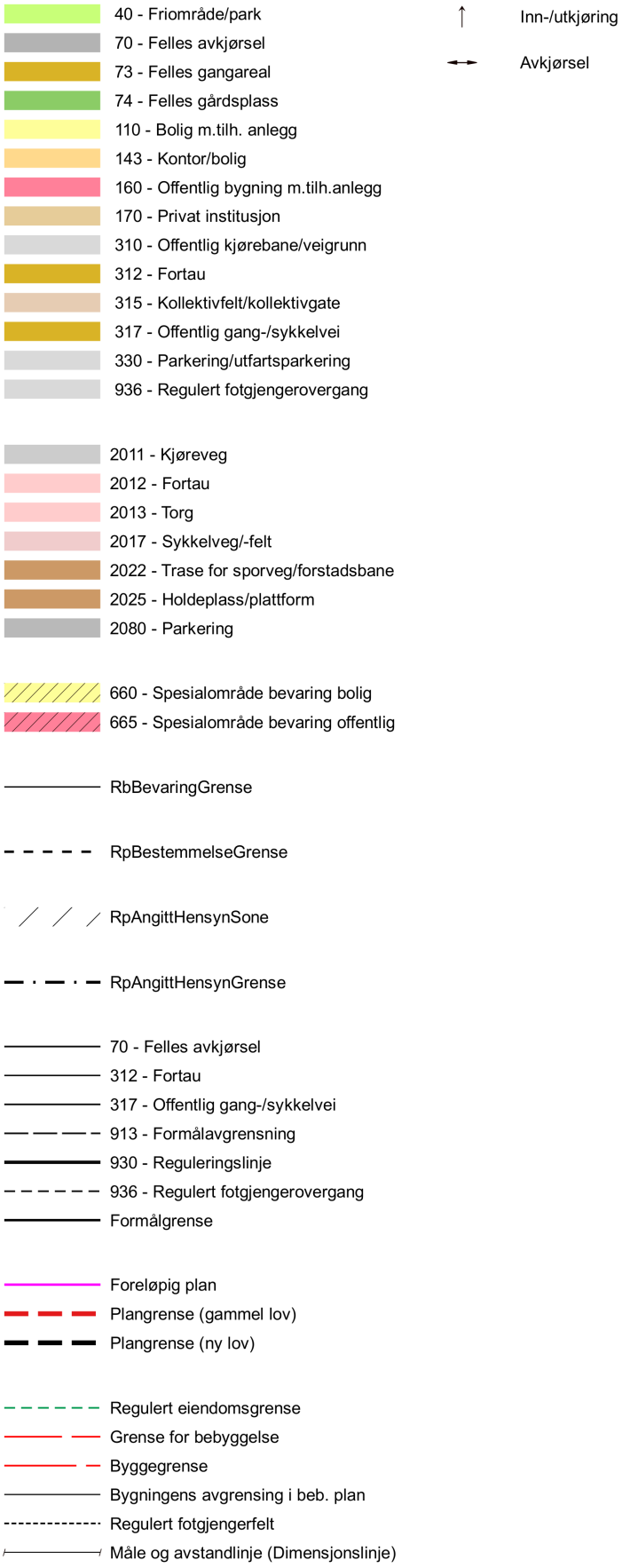
Gnr/Bnr: 220/86

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

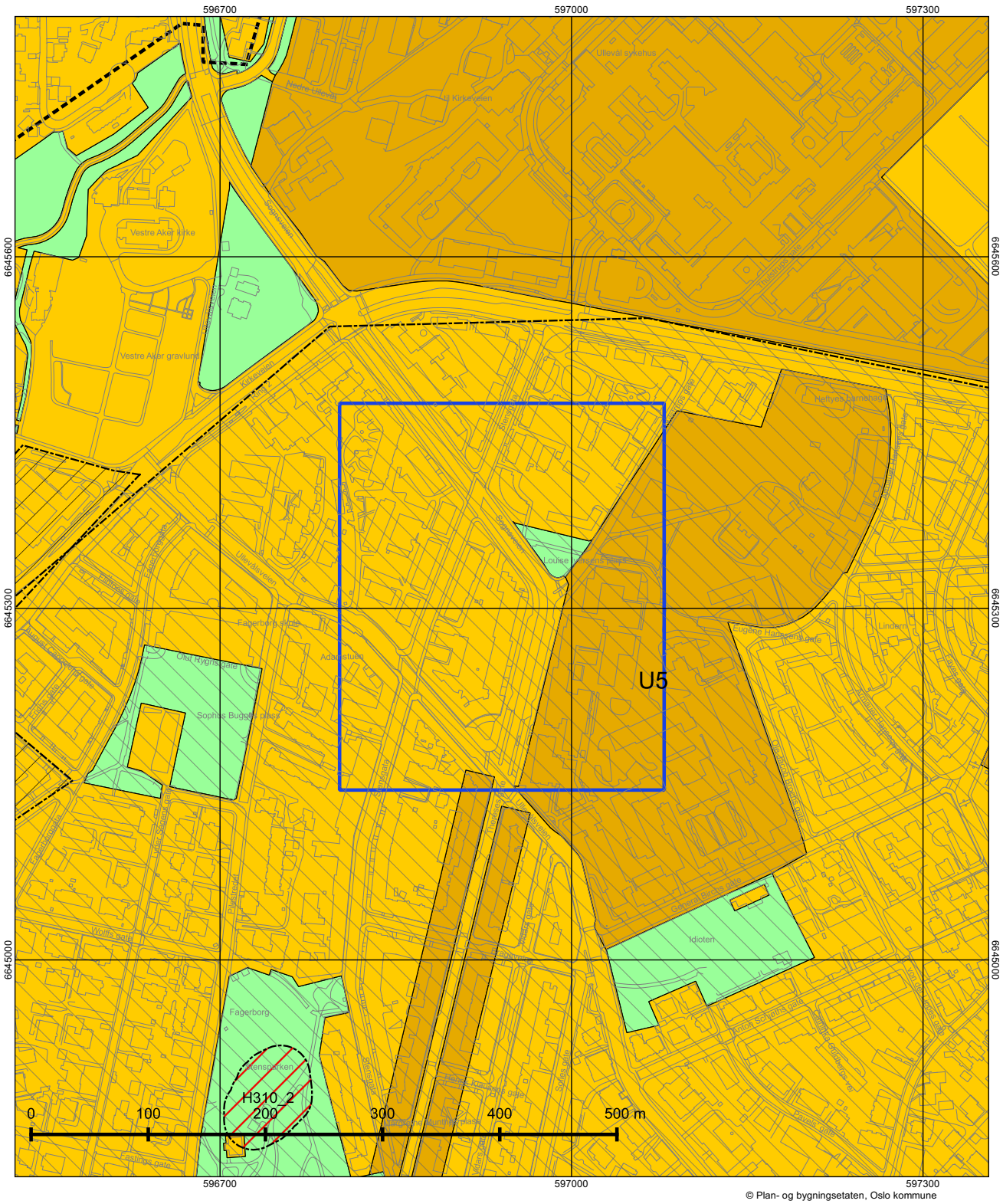
Se tegnforklaring på eget ark

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



# Vedlegg: Kommunale opplysninger




Oslo

Dato: 23.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164421/86541874
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

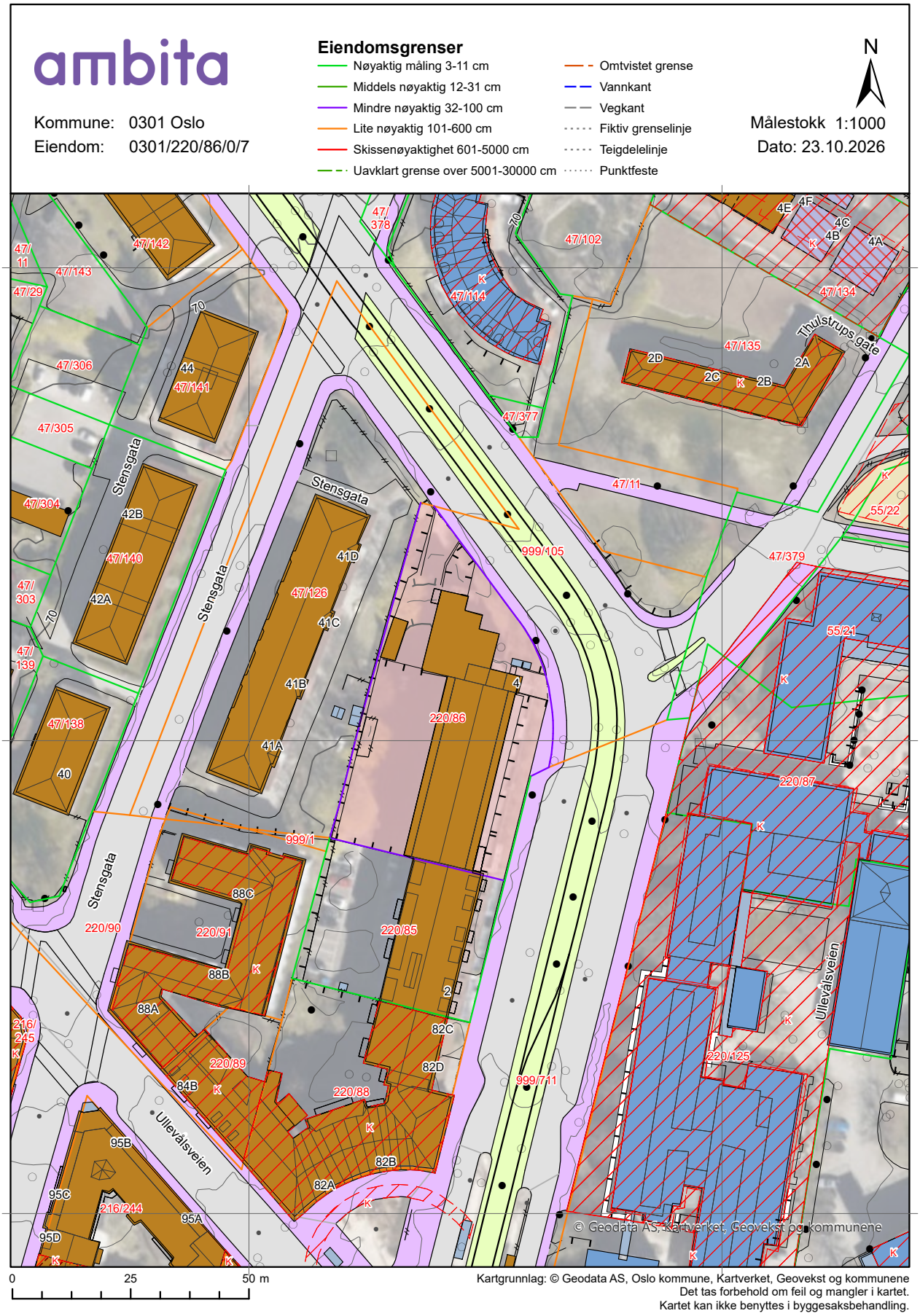
Se tegnforklaring på eget ark.

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

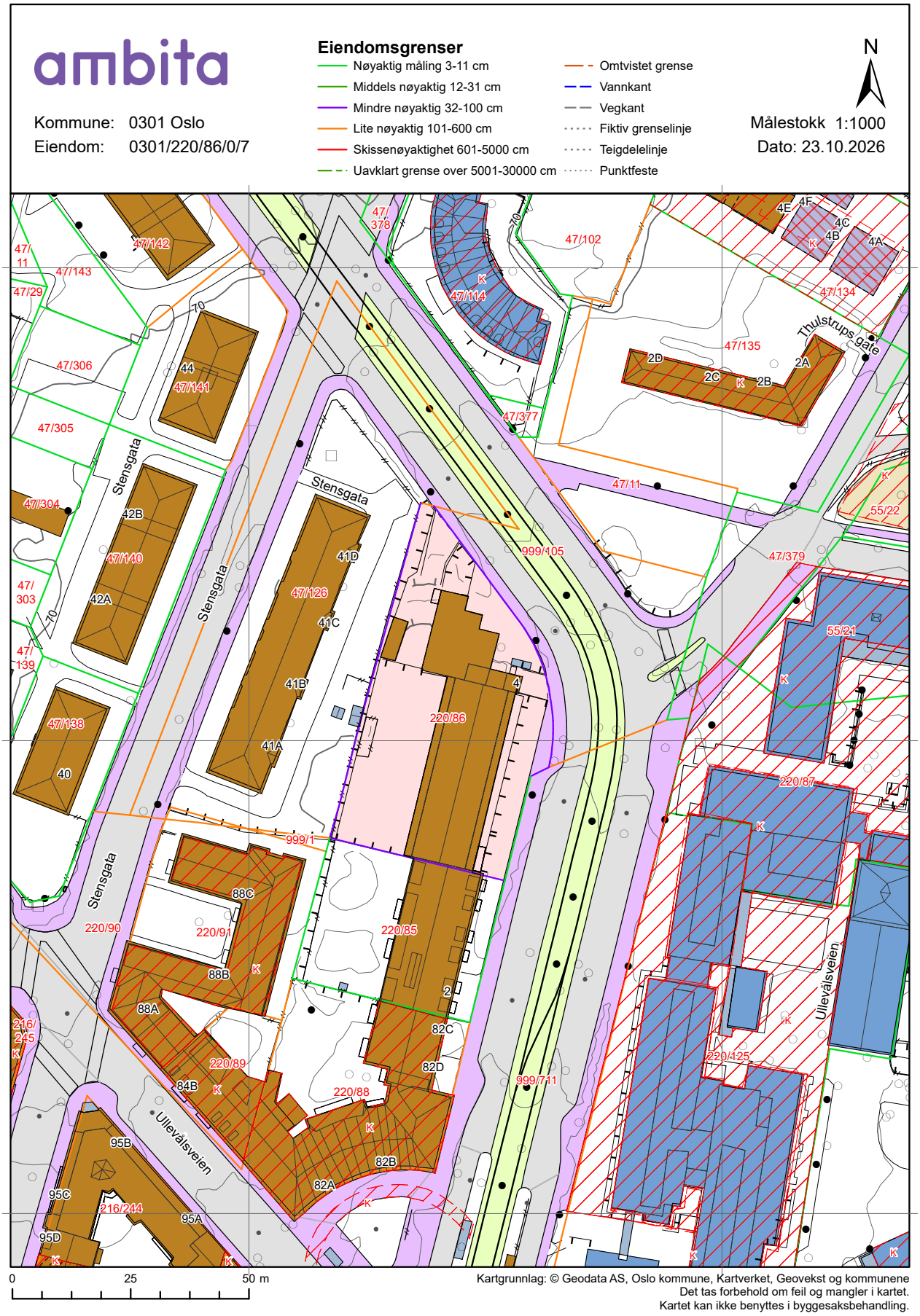
## Tegnforklaring - kommuneplan



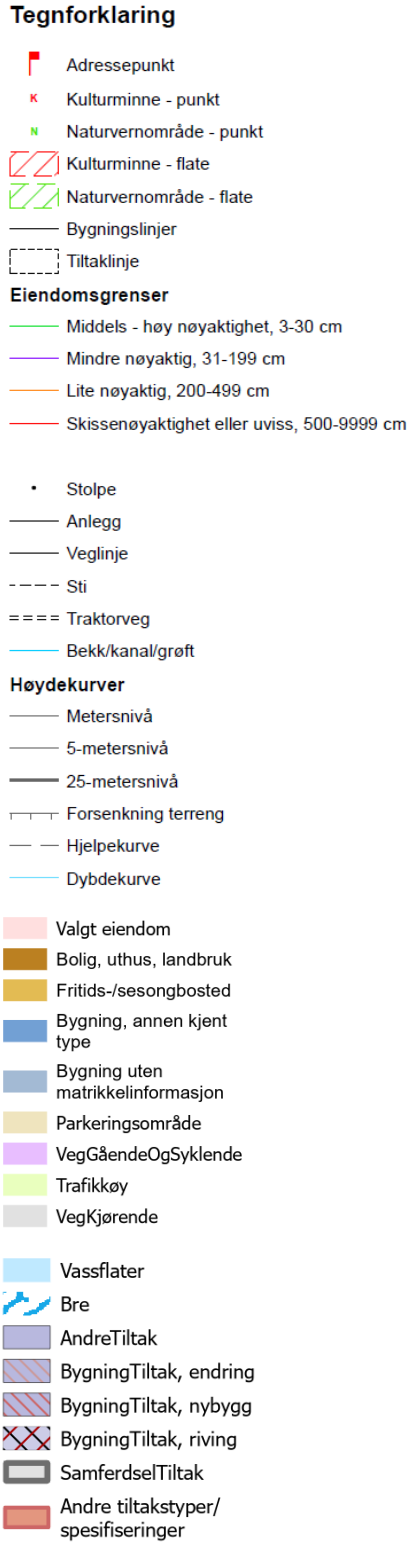
# Vedlegg: Kommunale opplysninger



# Vedlegg: Kommunale opplysninger



# Vedlegg: Kommunale opplysninger



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2802260396 / Petter Birkrem, tlf. 93262900
Sognsveien 4, 0451 Oslo
Gnr. 220, bnr. 86, snr. 7 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

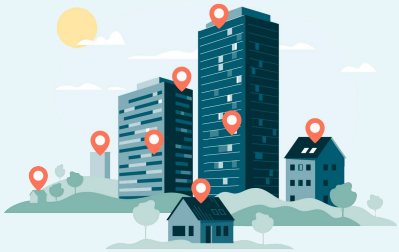
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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.

Oppdragsnr: 2802260396
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.11.2026

**Petter Birkrem**
Eiendomsmegler

932 62 900
petter.birkrem@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge  Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no