

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sognsveien 4
0451 OSLO
Gnr./Bnr.: 220/86
Oslo kommune

Rapportdato: 12.09.2026
Befaringsdato: 31.08.2026
Referansenummer: 15085448

Areal

Leilighet
Bruksareal: 56 m² (BRA-i: 54 m²)

Totalt bruksareal: 56 m² (BRA-i: 54 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Erichsen
97094272

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	31.08.2026
Referansenummer	15085448
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0206
Hjemmelshaver/selger	Sameiet Sognsveien 4 ved styreleder Kim Erik Martinsen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Karin Lund
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	12.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sognsveien 4
Postnummer/sted	0451 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	220/86
Seksjonsnr.	11
Borettslag / Sameie	Sameiet Songsveien 4
Tomt	Eiet tomt: 2295 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1966		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Songsveien 4, beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Sameiet består av 70 seksjoner. Sameiet har felles tomt opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sittegrupper, sykkelparkering, grillplass og internveier av asfalt og heller.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1966. Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer og yttervegg. Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Vinduer med karmer/ramme av tre fra 1992 og byggeår. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35 fra nyere tid.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles oppgang med heis og oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av gang, bad, kjøkken/stue, soverom og innvendig bod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Fordelerskap og fordelerstammer	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Innredning	10	
		Ventilator	10	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Helhetsvurdering	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	54			54	
	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom og innvendig bod				
Kjelleretasje		2		2	
		Kjellerbod			
SUM	54	2		56	
	Total bruksareal: 56 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles bakgård, fellesvaskeri og takterrasse.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2m² merket med nr. 11. (BRA-e)

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,36 meter på bad og mellom 2,52-2,56 meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for sameiet og gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 31.08.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke relevant
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom ble totalrehablitert i regi av sameiet i 2022. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling av malt slett flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med innebygd lys og stikkontakt. Dusjhjørne med leddet glassdører og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast Avtrekksventil er plassert på vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TG 1	Overflater vegger	Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 23mm.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten på våtrommet ble funksjonstestet og vurdert som tilfredsstillende.
TG 2	Avløp (inkl. sluk)	Avløpsrørene er skjult, og det er derfor ukjent hvilken type rør som er tilknyttet rommet. Konsekvens er at siden alder og rørtype er ukjent, kan ikke tilstanden estimeres. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand og eventuelle behov for utbedringer eller lignende.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom

Kjøkken

Innredning fra byggeår og nyere ukjent årstall. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av heltre og metall. Innlemmet oppvaskkum i benkeplate av metall og ett-greps armatur. Flislagt mellom overskap og underskap med stikkontakter på vegg. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakt. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Komfyrvakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ventilasjon	
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
TG 3	Ventilator	Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for montering av ny. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap med fordelerstammer til typen rør-i-rør-system er plassert på badet. Stoppekraner til leiligheten er plassert under kjøkkenvask og i fordelerskapet på badet. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer og yttervegg. Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran under kjøkkenvask er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles mekanisk ventilasjonsanlegg sameiet.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, gulvbelegg og originalt tregulv. Veggflater av malt tapet og malt betong. Himlingsflater av malt betong. Slette innerdører og glassdør inn til stue. Garderobeskap i gang og lagringsplass ved innvendig bod.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate ved innvendig bod. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i vegg. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Tapet har stedvis manglende vedheft i hele leiligheten. Utførelse og alder vurderes som sannsynlige årsaker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

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

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Dørbladet på soverom og bad kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

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

1. Etasje

TG 1 1. Etasje

Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer/ramme av tre fra 1992 og byggeår. Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35 fra nyere tid.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Skader på tettelister/pakninger er observert på stue . Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blandt annet fører til økt varmetap. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. Enkelte vinduer har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon. Enkelte vannbord viser tegn til slitasje og begynnende skader. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. Overflateskader på innvendig foring til vindu er observert på stue vindu. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak. Forholdet vurderes som estetisk uten funksjonelle konsekvenser, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap er plassert ute ved felles oppgang med automatsikringer, hovedsikkring og strømmåler

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

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.
Det anses som svært sannsynlig at røykvarslerne i boligen er eldre enn 10 år. Selv om det ikke er et lovpålagt krav om utskiftingstidspunkt, anbefales det generelt å bytte røykvarslere etter 10 år. Produksjonsdatoen finnes vanligvis på baksiden av røykvarsleren, og denne kan kontrolleres for å få mer informasjon om produksjonstidspunkt.

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

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann og flom.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gyldighet

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

Thomas Erich

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Sognsveien 4, 0451 OSLO

31 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sognsveien 4	Sognsveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dette er den opprinnelige vaktmesterleiligheten i sameiet, og jeg kjenner ikke til at den har vært omsatt tidligere.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Martinsen, Kim Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Megler vil oppfylle informasjonsplikten på vegne av sameiet. Det gjøres oppmerksom på at det er Sameiet Sognsveien 4 som er selger. Kim Martinsen er styreleder og signerer på vegne av sameiet.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kim Erik Martinsen	**2026-08-31**

Identification

Kim Erik Martinsen

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

&Partners Grünerløkka

Att.: Sonja Sora Bienen

Deres ref.: **16260206**
Vår ref.: 213-1-00011 Diana Catia Evju

Sameiet Sognsveien 4 - Seksjons nummer 11 (Tidligere vaktmester-/utleieleilighet).

Deres henvendelse av 04.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 11 i Sameiet Sognsveien 4 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Sognsveien 4
Org.nr.:	980439046
GNR/BNR:	220/86
Seksjonsnr.:	11
Seksjonseier:	Tidligere vaktmesterleilighet
Adresse:	Sognsveien 4, 0455 Oslo

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	10645895

Andel fellesgjeld pr dato:	49 178,-
Andel formue pr pr. dato:	22 214,-

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:	2 491,-
Vedlikeholdsfond	448,-
Totale felleskostnader pr. mnd:	2 939,-

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen er tidligere fordelt på alle seksjonseiere da leiligheten er en tidligere vaktmesterleilighet og har vært utleiet.

Lån
Se vedlagte nedbetalingsplan.

Det er i 2026 foretatt en refinansiering av lånet.

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 før salget er gyldig. Vi gjør oppmerksom på at ved eventuell utleie av leiligheten stiller styret strenge krav til at husordensreglene blir fulgt. Utleie skal meddeles skriftlig til styret, da det er viktig for styret at man til enhver tid vet hvem som bebor eiendommen. Viser spesielt til husordensreglene 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.
Eiendomsselskapet 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.

Megleropplysningsgebyr – kr 5 408,- ink. Mva (faktura vedlagt)
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.

Stabekk, 10.09.2026
For Sognsveien 4 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Diana Catia Evju /s/

Innkalling

Sameiet Sognsveien 4 - Ordinært årsmøte 2026

Sognsveien 4

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

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

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)

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.

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

BankID Qualified Signing
Solli, Ingunn
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Nygren, Oskar
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Lund, Karin
2026-04-30

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Sognsveien 4 Org.nr. 980439046

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Sognsveien 4

Resultatregnskap år 2025

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

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

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**

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**

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.

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.

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

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

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

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.

Protokoll

Sameiet Sognsveien 4 - Ordinært årsmøte 2026

Sognsveien 4

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

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

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

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 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

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.

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.

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.

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.

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.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

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

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
02010 13.3.62
BEH. AV: 111 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.

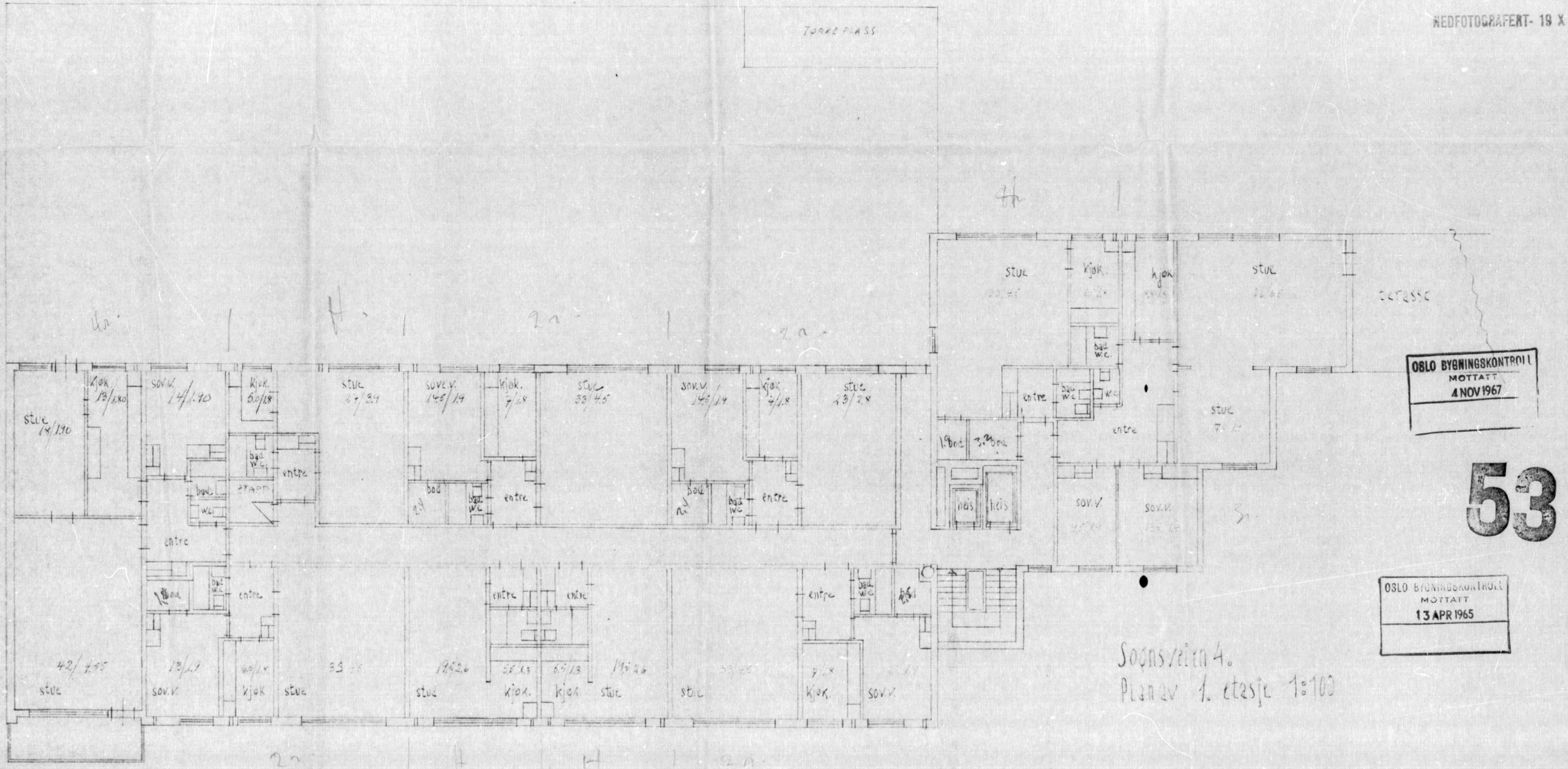
7. Det må sendes inn egen anmeldelse over fyringsanlegget.

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

O. Schei.

15 000. 12-61. R. A. –

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 NOV 1967

53

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR 1965

Sognsveien 4.
Plan av 1. etasje 1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring til tannlegekontor i 1.etasje

Arbeidssted	Matr nr.	J.nr.
Sognsveien 4		**77/3305**

Byggherre

Per F. Ness
Sognsveien 4

OSLO 4

PMB/KS

Dato

8.august 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

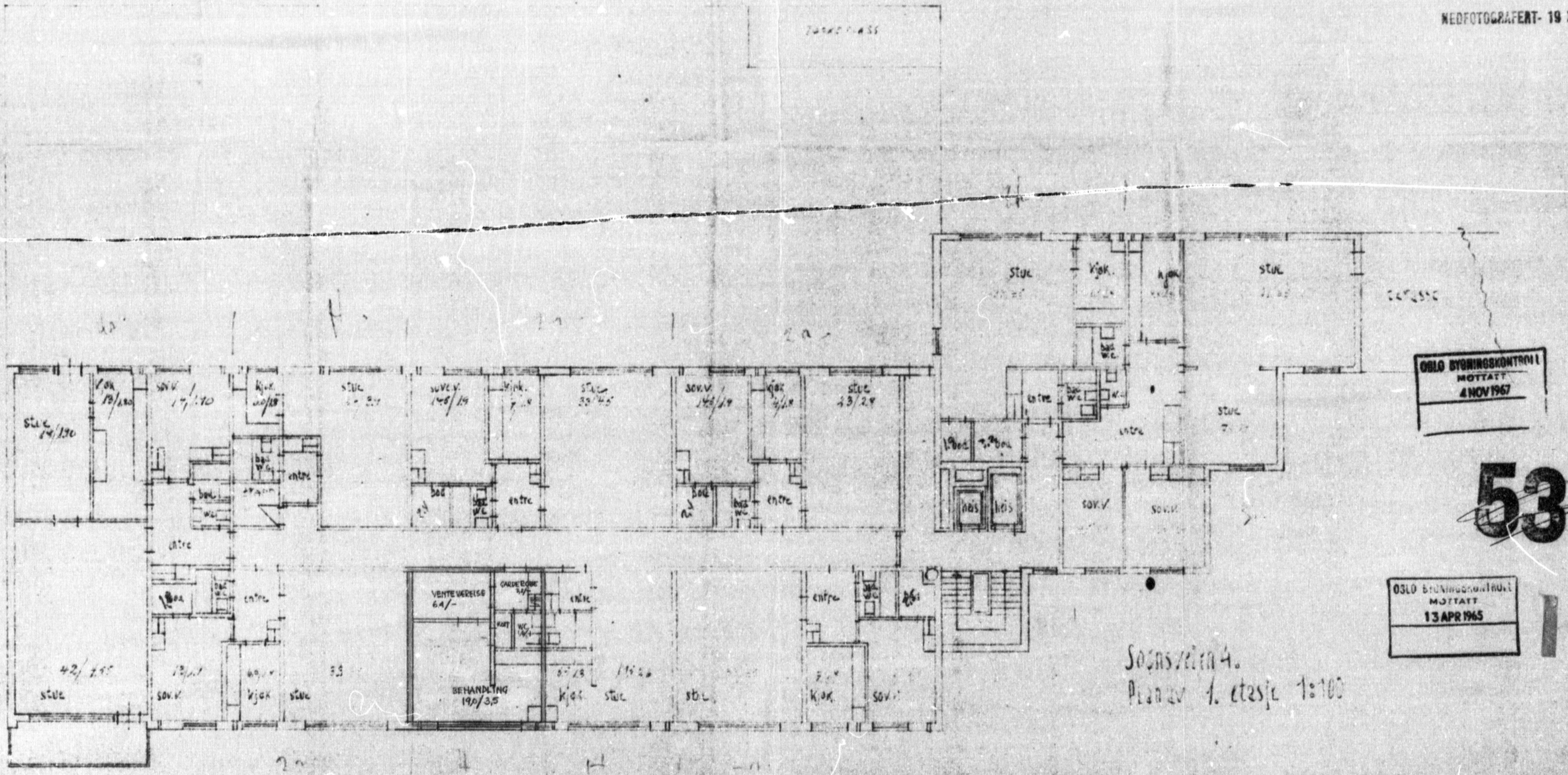
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SN. C-16. ANDVORD.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 NOV 1967

53

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 APR 1965

1

Sognsveien 4.
Plan av 1. etasje 1:100

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

I/S Sognsveien 4
Sognsveien 4

0451 OSLO

Karlson, Bengt
Postboks 188

3061 SVELVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930064346	94/27991

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	25. mai 1994

Arbeidssted : 220/0086 Sognsveien 4
Byggherre : I/S Sognsveien 4, Sognsveien 4, 0451 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG AVFALLSSKAP

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Projekt Planung AS (ProPlan)
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 16.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201316994-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOGNSVEIEN 4	Eiendom:	220/86/0/0
Tiltakshaver:	Heidi Ulrikke Moen	Adresse:	Haråsveien 4 A, 0238
Søker:	Projekt Planung AS (ProPlan)	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SOGNSVEIEN 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201316994			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	13110-01	23.09.2013	1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.06.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Heidi Ulrikke Moen, Haråsveien 4 A, 0238 , ulrikkemoen@hotmail.com

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PROJEKT PLANUNG AS
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 12.11.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201812185-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOGNSVEIEN 4	Eiendom:	220/86/0/0
Tiltakshaver:	Raim Altaf	Adresse:	Sognsveien 4, 0451 Oslo
Søker:	PROJEKT PLANUNG AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.11.2018 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812185			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	18195-01	24.08.2018	1/11
Fasade vest og snitt A-A	18195-01	24.08.2018	1/12

Klageadgang

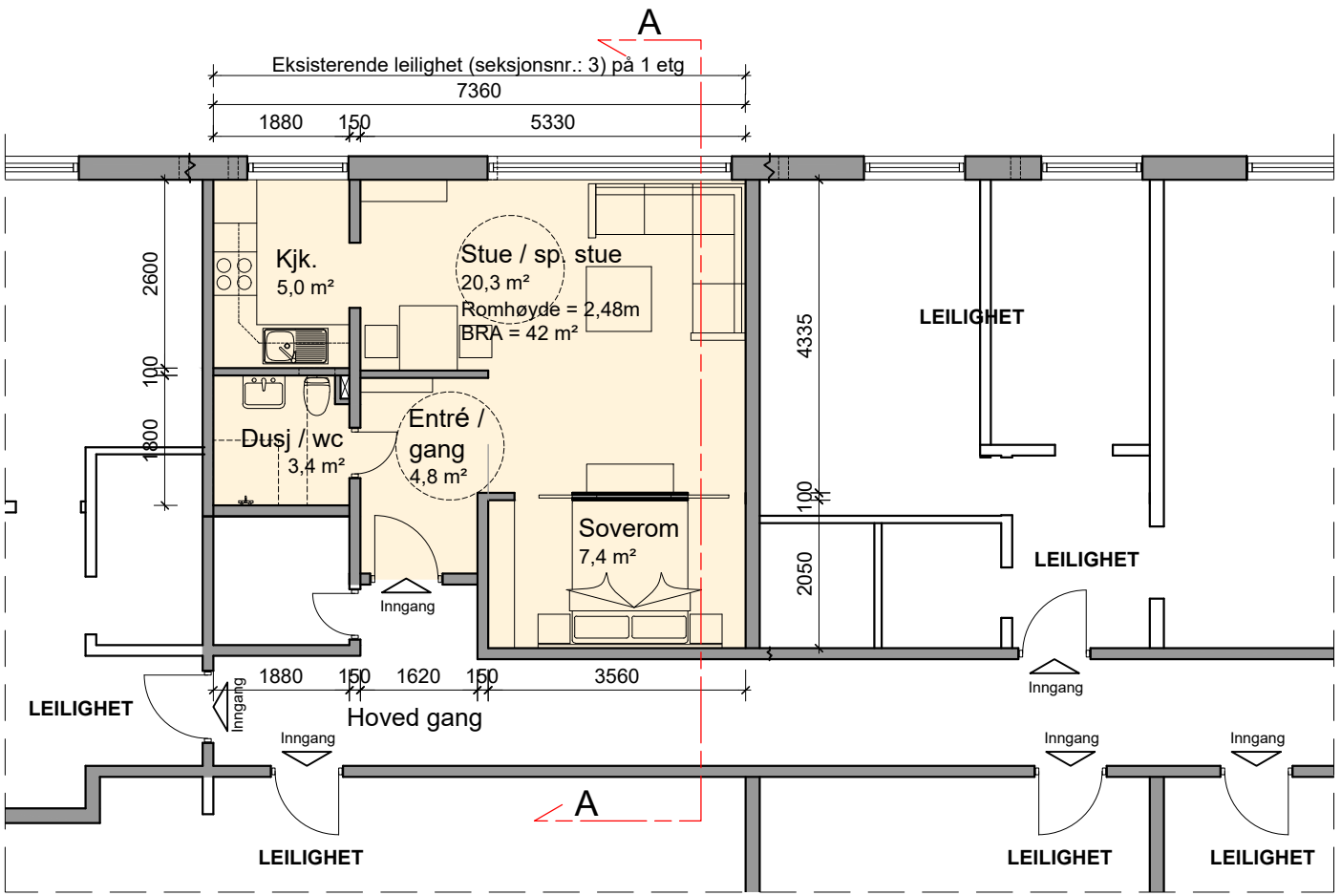
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.11.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Raim Altaf, Sognsveien 4, 0451 Oslo, altafdk@hotmail.com



Anmerkninger: Nybygg vegg
Eksisterende vegg

-

Rev.	Dato og endringer	Av
-	-	-

Sognsveien 4, 0451 Oslo

Gnr/bnr: 220/86 Seksjonsnummer: 4

Plan 1. etasje - Bruksendring

TEGNET	24.08.2018 ABK
KONTROLL:	24.08.2018 RB
MÅLESTOKK:	1 : 100
TEGNING. NR:	18195- 01

ProPlan
Projekt Planung as.
Rådgivende ingeniører
Kongens gate 31 , N - 0153 Oslo
E- post. proplan @ online.no
Tlf : +47 23 35 65 60
Fax : +47 23 35 65 70

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.04.2025
HARALD ROLF KROKSTRAND	202456560 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Katrine Støa	

Adresse:	SOGNSVEIEN 4	Eiendom:	220/86/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOGNSVEIEN 4	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sognsveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk, mottatt 10.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456560			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		18.03.2024	1/12
Snitt A og B	A30-101	06.04.2025	4/8
Fasade nord og vest	A40-101	06.04.2025	4/9
Fasade sør og øst	A40-102	06.04.2025	4/10

Klagefristen er tre uker

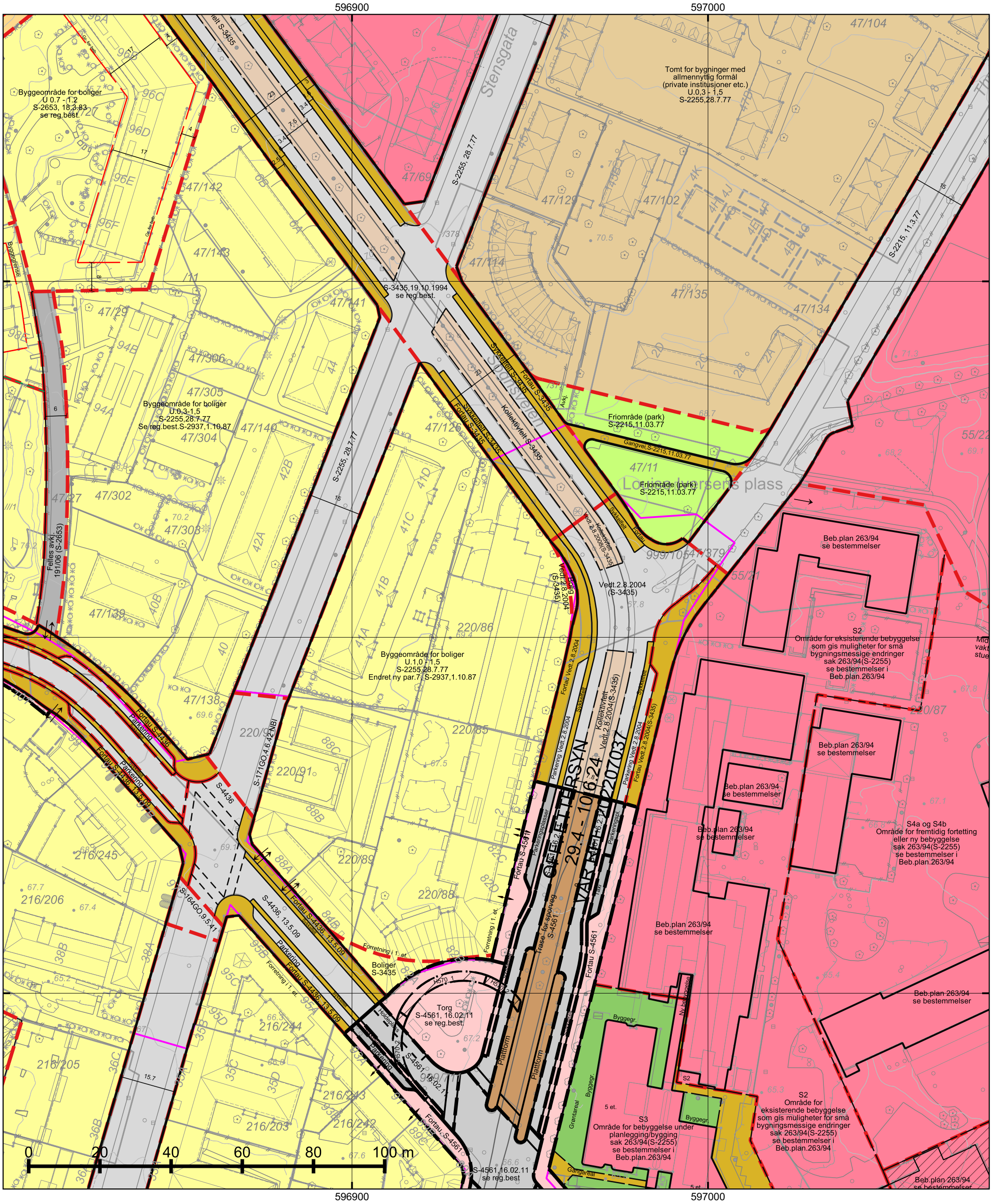
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET SOGNSVEIEN 4, c/o Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
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: 162249/ 86538757

Adresse: Sognsveien 4

Gnr/Bnr: 220/86

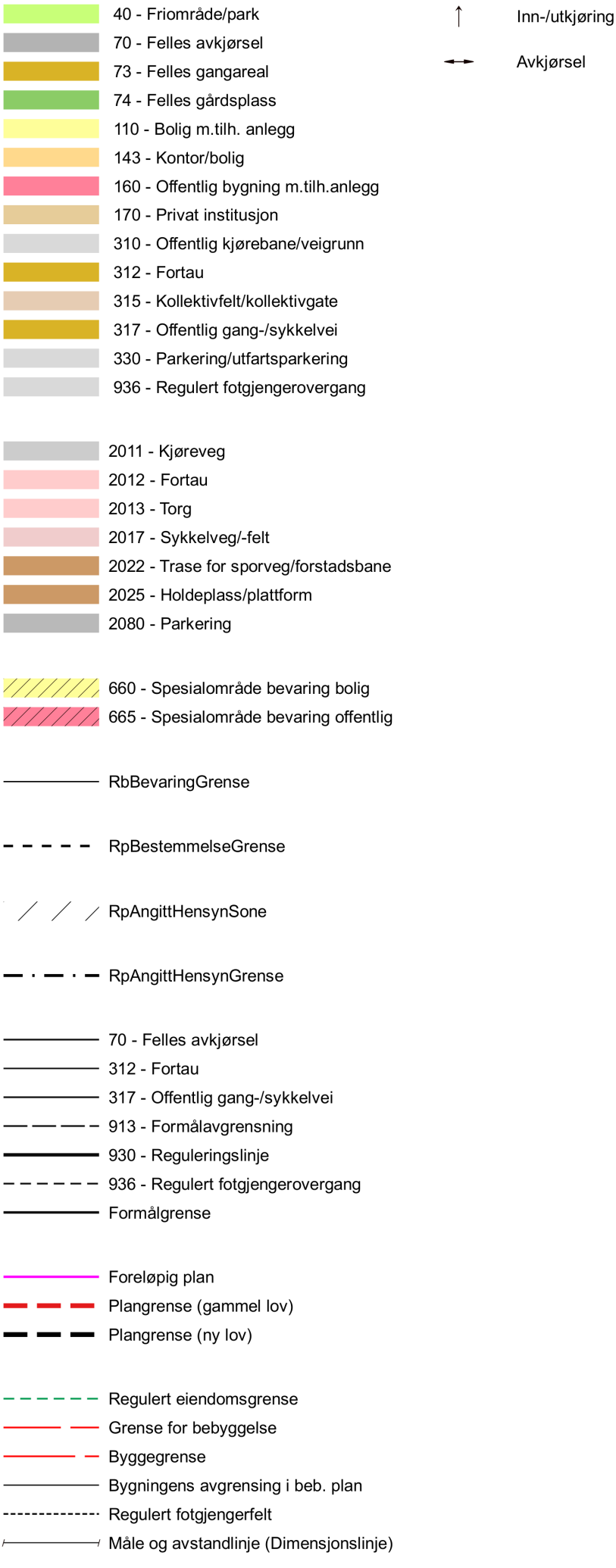
Deres ref.:

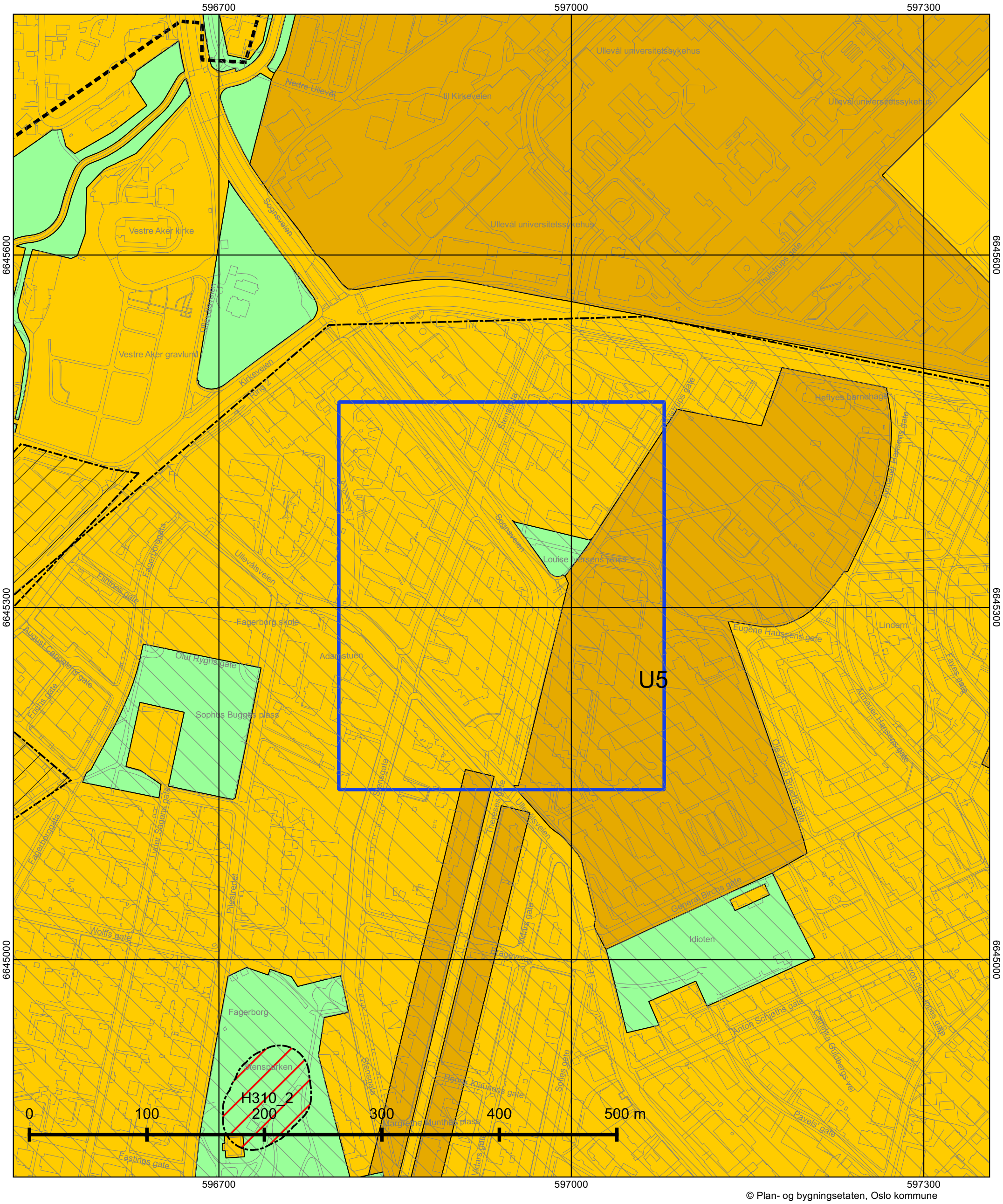
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162249/86538757
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Sognsveien 4

Nabolaget Lindern/Adamstuen nordre - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Adamstuen Linje 19N	2 min 0.2 km
Adamstuen Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Forskningsparken Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

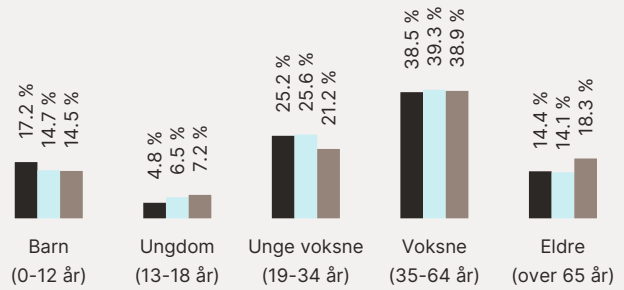
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Heftyes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	7 min 0.6 km
Kirsebærjordet barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Adamstuen PostNord, søndagsåpent	3 min 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

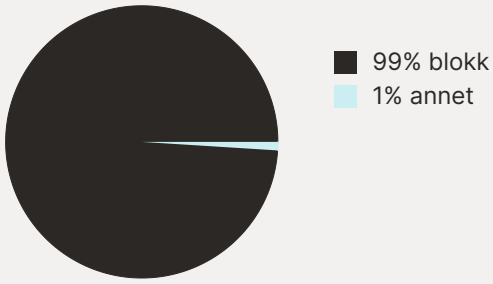
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100

Sport

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

Boligmasse



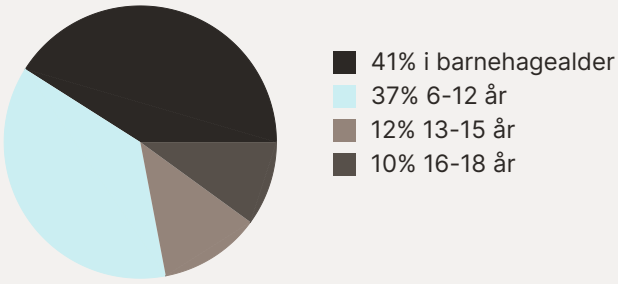
«Det er kort vei til alt. St.Hanshaugen, Majorstuen og sentrum er i gangavstand. Lindern har en vakker bebyggelse og hagene er frodige og koselige.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



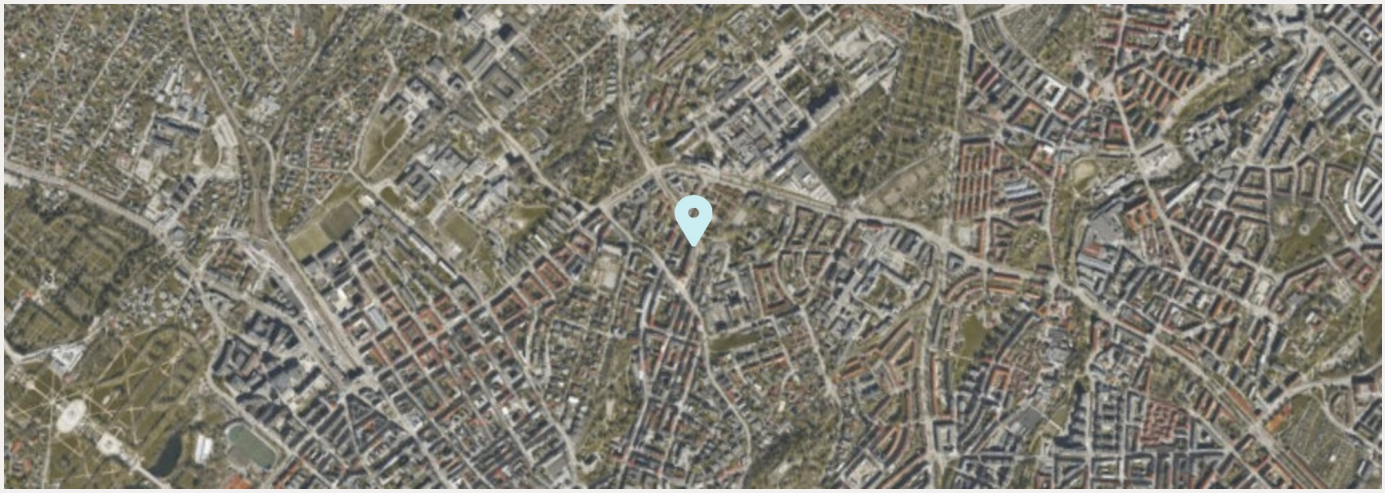
Familiesammensetning

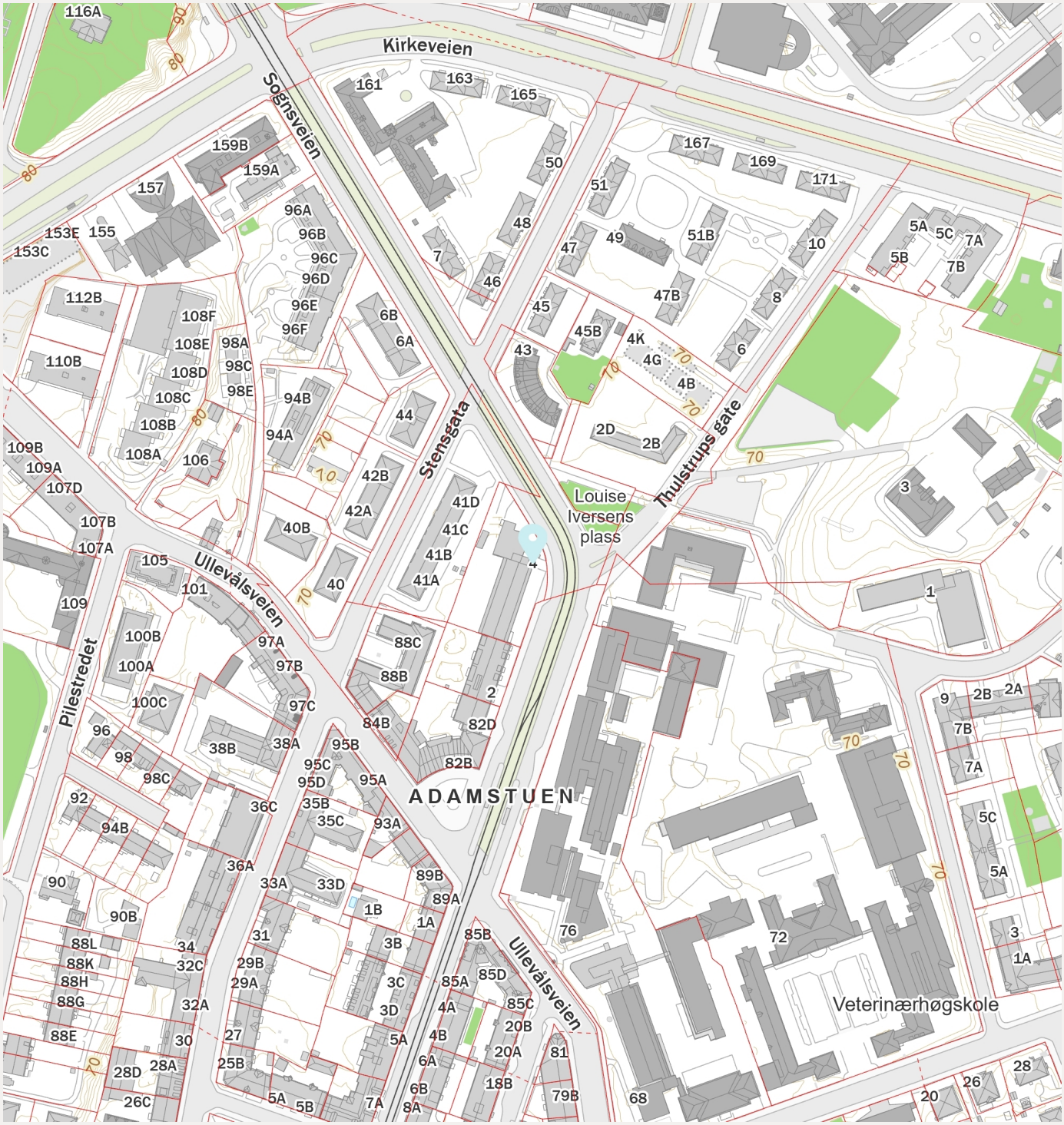


Sivilstand

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

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