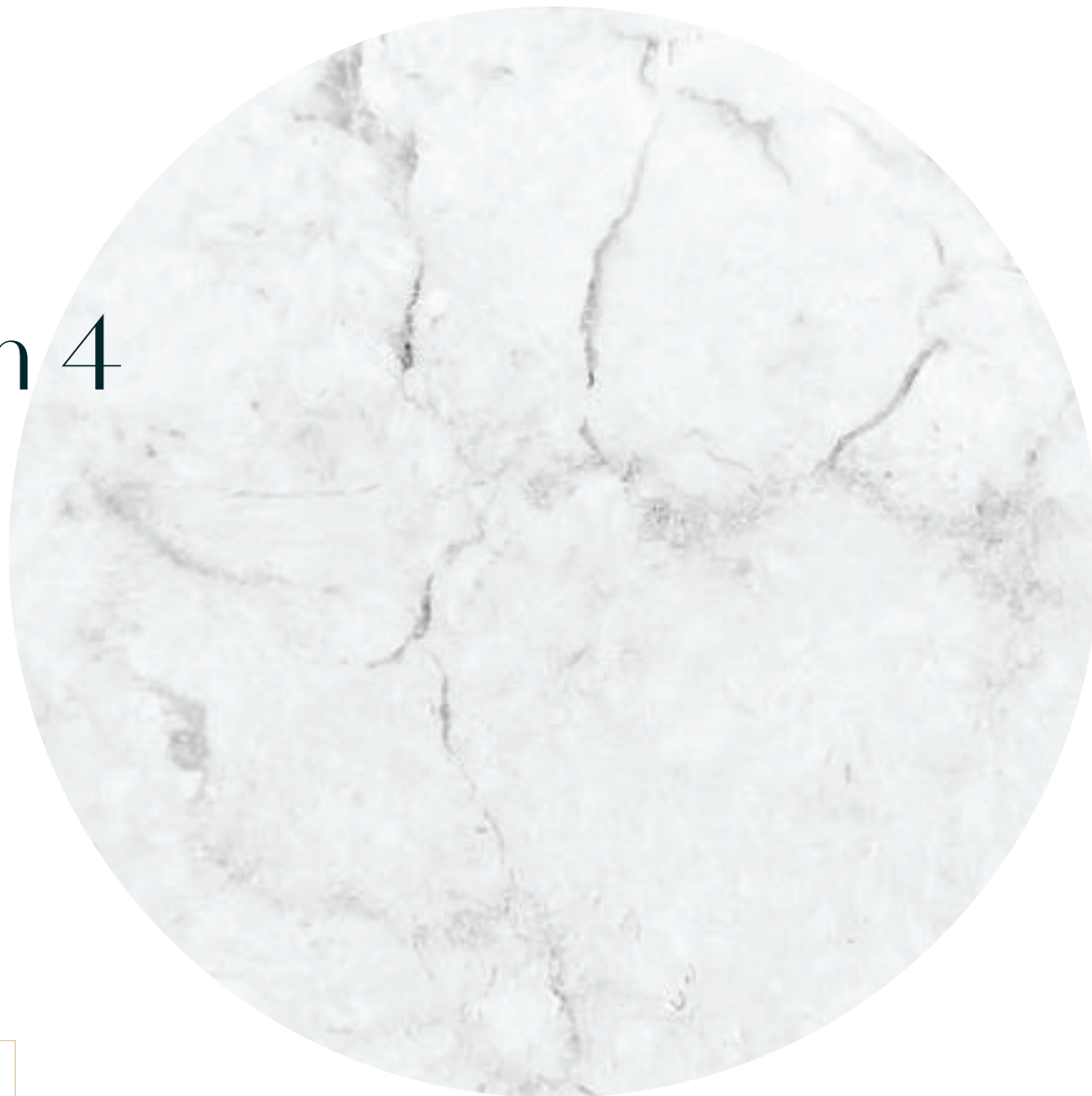




Sognsveien 4

— Velkommen til

Sognsveien 4



— Utsiktsleilighet på Adamstuen!

Gjennomgående toppleilighet -To store takterrasser med spektakulær utsikt - Heis -V.v og fyring inkl.- Sjelden mulighet!

Prisantydning	13 000 000,-
Fellesgjeld	52 665,-
Omkostninger	329 680,-
Totalpris	13 382 345,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 627,-
BRA-i	125 kvm
Totalt BRA	131 kvm
Soverom	3

Etasje	8
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1966
Ansvarlig megler	Marie Kamphaug
Telefon	913 18 110
E-post	m.kamphaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Utsiktsleilighet på Adamstuen, en sjelden mulighet!
Velkommen til Sognsveien 4! Høyt og fritt på attraktive Adamstuen ligger denne unike ende- og toppleiligheten med storslått utsikt og gjennomgående planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Leiligheten byr på hele 46 kvm uteplass fordelt på to takterrasser vendt mot øst og vest, her kan du nyte solen fra morgen til kveld. Med heis, mulighet for leie av garasje plass og fleksible løsninger for planløsning ligger alt til rette for å skape din personlige drømmebolig.

Kort oppsummert:

- *Vestvendt takterrasse ca. 15 kvm
- *Østvendt takterrasse ca. 31 kvm
- *Varmtvann & fyring inkl
- *Peis
- *Moderniseringsbehov
- *Heis
- *Garasjeleie ved ledighet
- *To kjellerboder

Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	125 kvm		Boligbygg med flere boenheter 8. etasje:
BRA-e:	6 kvm		BRA-i: 125 kvm. Entré, 3 soverom, kjøkken, bad, toalettrom, og stue
Totalt BRA:	131 kvm		Total BRA: 125 kvm. TBA: 46 kvm.
TBA:	46 kvm		Kjeller: BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod, kjellerbod 2 Total BRA: 6 kvm.

8. etasje













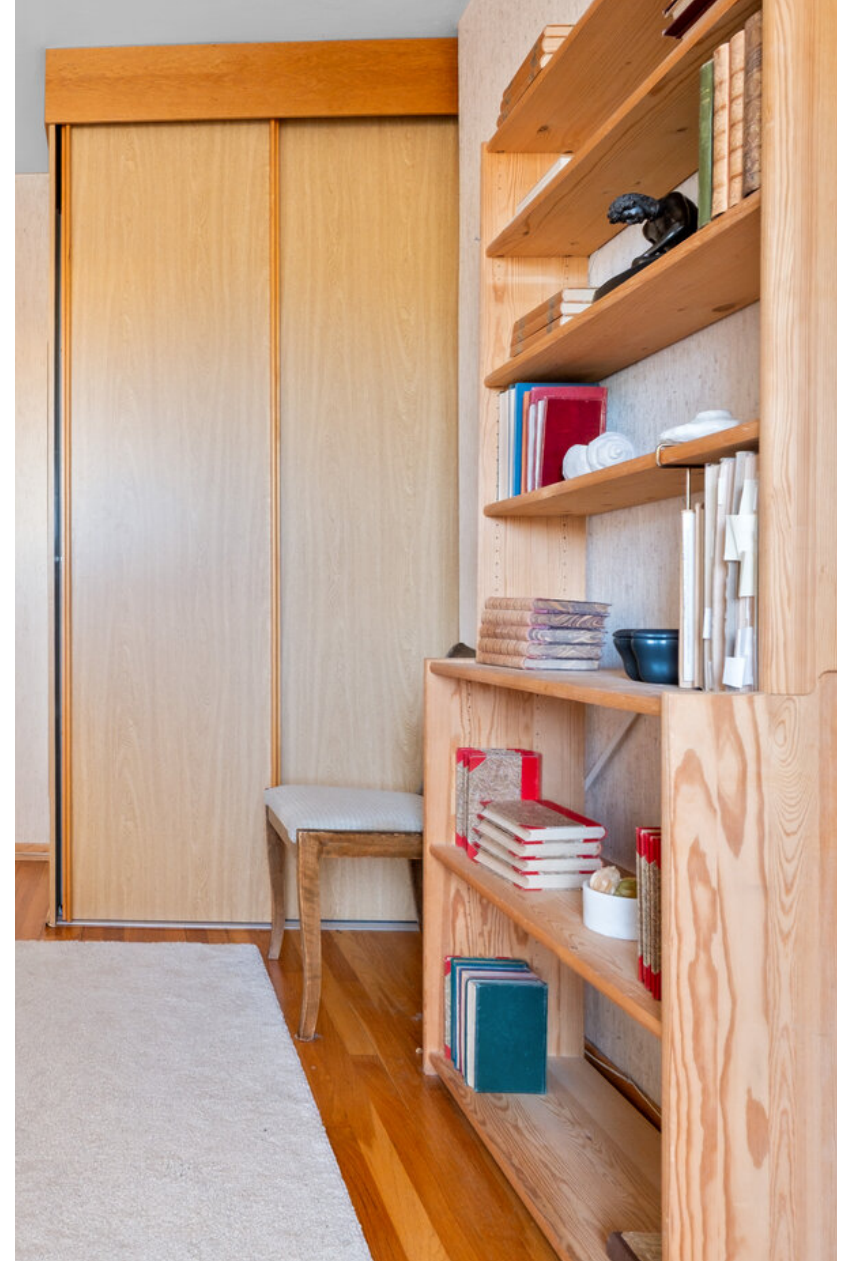


















Informasjon

Sognsveien 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

36-0417/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Sognsveien 4, 0451 OSLO

Gnr 220, bnr 86, snr 67 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Guttorm Ansteinsson Frøholm

Kirsti Nikoline Frøholm

Inger Frøholm

Kjøpesum og omkostninger

13 000 000,- (Prisantydning)

52 665,- (Andel av fellesgjeld)

13 052 665,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

326 300,- (Dokumentavgift)

2 000,- (Flyttegebyr)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

329 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

342 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

13 382 345,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

13 395 045,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1966

Etasje

8

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 125 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 131 kvm

TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter

8. etasje:

BRA-i: 125 kvm. Entré, 3 soverom, kjøkken, bad, toalettrom, og stue

Total BRA: 125 kvm.

TBA: 46 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod, kjellerbod 2

Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Fellesarealer:

- To kjellerboder på henholdsvis 2,2 m² og 4,3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, 3 soverom, kjøkken, bad, toalettrom og stue.

Entré:

Romslig entré med plass til praktisk garderobeløsning. Herfra er det adkomst til to av leilighetens soverom, bad + toalettrom, kjøkken og stue. Planløsningen gir en god og naturlig flyt mellom rommene.

Stue:

Leiligheten har en stor og åpen stue med peis plassert sentralt i rommet. Store vindusflater på begge sider slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utgang til to

separate takterrasser på henholdsvis 15 og 31 kvm. Fra 8. etasje får du en luftig beliggenhet med spektakulær utsikt. Rommet har et karakteristisk trepanel i himlingen og en god planløsning som gir plass til flere møbleringsmuligheter og sosiale soner.

Kjøkken:

Separat kjøkken med eldre innredning og laminatfliser på gulvet. Her er det store vindusflater som gir godt med dagslys. Kjøkkenet har profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og skyllekum, samt fliser og belysning over benk. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, og avtrekk over kokeplass.

Soverom:

Tre soverom av god størrelse, med fleksible innredningsmuligheter. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad:

Stort flislagt baderom med eldre standard. Her finnes dusjkabinett, servant med innredning, samt opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det et separat toalettrom. Mekanisk avtrekk sikrer god ventilasjon.

Bod:

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 2,2 kvm og 4,3 kvm.

Innvendige overflater:

Gulv - Originale tregulv og laminatfliser. Fliser på bad og toalettrom.

Vegger - Strietapet. Fliser på bad og toalettrom.

Tak - Malte plater, malt betong og trepanel.

Takhøyden er målt til 2,48 meter i entréen.

Standard

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og treverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 121 cm.

- Det registreres at enkelte terrassebord bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - østvendt: Østvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og treverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 117 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Pipe og ildsted: Mursteinspipe. Åpen peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Selger opplyser at det er dårlig trekk i pipa.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - østvendt

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 118 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120

cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m. Det registreres noe værslitte terrassebord på terrassen samt rust på stålrekkverk.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring av rust bør det gjøres tiltak. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Overflater

Det registreres at overflater i boligen bærer preg av slitte overflater med noe sotmerker på veggen på kjøkkenet, knirk i gulvet, samt manglende vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med modernisering/oppussing av innvendige overflater.

Innvendig dør - gjesterom

Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

8. etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er registrert tre veggfliser med mangelfull vedheft til underlaget, noe som indikerer lokal svikt i flisfestet og risiko for ytterligere løsninger over tid.

Konsekvens/tiltak: Det anses som strakstiltak og feste de løse flisene på veggen. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Selger opplyser at termostaten for regulering av radiatorene ikke fungerer, samt løs radiatorkran på et av soverommene.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at termostat og radiatorkran kontrolleres og utbedres av kvalifisert rørlegger for å sikre korrekt funksjon og forhindre lekkasjer.

TG3

8. etasje - bad - Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det registreres knuste fliser ved døren på badet og sprekk i veggflis ved døren, samt bom (hulrom) under gulvfliser. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko

for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Eier opplyser at kjøkkenkranen spruter ved fullt vanntrykk, slik at vannet i betydelig grad treffer benkeplate og gulv i stedet for å ledes ned i vasken.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anses som strakstiltak at kjøkkenkranen kontrolleres av rørlegger for å avklare årsak til sprut ved fullt vanntrykk.

Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Det registreres åpen stikkontakt på et av soverommene, samt åpen bryter i entré.

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Generell kommentar: Åpne stikkontakter og brytere må lukkes.

TGIU

Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Åpen peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Selger opplyser at det er dårlig trekk i pipa.

8. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Parkering

Sameiet har 26 garasjeplasser som kan leies fra kr. 1.164,- pr. mnd. Forretningsfører oppgir at det er 2-3 stk på venteliste.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

5. september 1997

Selges eiendommen som et dødsbo?

Ja

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?

Beskriv: Oljetank er fjernet. Sentralfyr er sameiets ansvar. Likeså ventilasjon - så vidt jeg husker var noen innom for å inspisere noen ventilasjonsluker for noen år siden.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Jeg tror det var lekkasje til leiligheten under den første tiden etter innflytting i -97. Det var da de skaffet dusjkabinett. Ingen problemer siden, men badet er langt unna å tilfredsstillende aktuelle forskrifter. Sprekker i flisene på begge badetrom

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Dårlig trekk har medført at mor og far aldri brukte peisen

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det tar lang tid (flere minutter) før vannet blir skikkelig varmt

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har sett enkelte skjeggkre og en Majorstubille, men kun enkeltobservasjoner - det virker ikke som de har etablert seg

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Regulering av radiatorer er termostatbasert - dette fungerer ikke. Lekkasje fra radiator på stue. På ett av soverommene er radiatorkranen ødelagt/løsnet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst 2001

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget 1966. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besikrignet).

Leiligheten ligger i 8.etasje. Det er heisadkomst kun til 7.etasje.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret 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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 627,- pr. mnd.

Inkluderer: Fyring, varmtvann, bredbånd, kabel-TV, renhold, vedlikehold av bygg & heis, kommunale avgifter, drift, felles bygningsforsikring.

Herav:

Vedlikeholdsfond: 1 011,-

Felleskostnader: 5 616,-

Eiendomsskatt

Kr 5 361,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 493 382,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 973 527,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sognsveien 4, orgnr. 980439046

Om sameiet

Sameiet Sognsveien 4, Gnr. 220, Bnr. 86, er et eierseksjonssameie med org.nr: 980 439 046. Sameiet består av 70 eierseksjonsleiligheter, hvorav 1 leilighet eies av sameiet, og leies ut.

- Felles takterrasse i 5.etg for beboerne. Her er det flere sittegrupper. Ikke lov med ild eller grilling av noen form på takterrassen.
- Felles bakgård med sitteplasser og felles grill.
- Sykkelparkering i sykkelskur og sykkelbod.
- Parkeringsplass i u.etg som kan leies etter venteliste. Se punkt parkering for mer informasjon.
- Dugnad må påberegnes.

Styret skriver i mail 28.10.2025:

Det er for tiden ingen store, planlagte vedlikeholdsprosjekter, men våre to heiser er gamle og koster stadig mer i vedlikehold, og her må snart noe gjøres. Vi venter på estimat fra Kone, og et ev skifte/rehabilitering av heiser og finansiering av dette, vil måtte behandles på generalforsamling.

Saker styret har arbeidet med i 2024/25:

Balkongrehabilitering:

USBL Prosjekt hentet inn tilbud fra fire leverandører. Con Rehab fikk oppdraget på grunn av best pris og fremdrift. Arbeidet ble ferdigstilt i oktober, som planlagt. Et mindre problem oppstod i tre leiligheter der vindu ikke kunne åpnes helt pga. nytt rekkverk, men løsning ble valgt i samråd med beboerne. Ett-årsbefaring planlegges, og én seksjon har meldt fra om løs list på dørterskel.

Fasade:

Under arbeidet ble det oppdaget en sprekk over et vindu mot garasjen. Skaden ble utbedret med stålbjelke etter råd fra statiker. Statiker foreslo å utarbeide en vedlikeholdsplan for bygget. Styreleder har foreløpig innhentet ett slikt tilbud, og

det nye styret oppfordres til å fortsette arbeidet med vedlikeholdsplan.

Fellesvaskeri:

En ødelagt vaskemaskin ble erstattet med ny.

Radiator:

Rustet radiator ved hovedinngang ble byttet og lakkert.

Markise:

En seksjonseier satte opp stor markise uten styregodkjenning. Styret mener dette er en fasadeendring som krever søknad til Plan- og bygningsetaten. Seksjonseier er bedt om å søke, men har ikke svart. Styret har avvist krav om erstatning for svimerker på markise fra seksjonseier, svimerker antas å komme fra sigaretter kastet fra felles takterrasse. Saken må følges opp av nytt styre.

Salg og utleie:

Mange utleieleiligheter og høy omsetning gir mye administrativt arbeid for styret og forretningsfører.

Sykkelparkering:

Plassmangel om sommeren. To scooterplasser i garasjen leies nå ut til elsykler. En styrebod er ryddet for vinterlagring av sykler. Det anbefales å finne flere løsninger fremover.

Trær og forhager:

Området mot Sognsveien skal rustes opp i 2025 med dugnadsinnsats. Et «hageutvalg» skal lage plan og budsjett. De store trærne skal beskjæres.

Gjerdet rundt hage:

Gjerdet rundt hagen som benyttes av en seksjon i første etasje, er gammelt og i dårlig stand. Gjerdet bør byttes, og det bør gjøres i sommerhalvåret. Nytt styre må følge opp.

Elsparkesykler/utleiesykler:

Feilparkering på sameiets grunn skaper problemer. Styret har jobbet med utleieselskapene for å opprette no-park-soner. Dette må følges opp videre.

Parkering:

Flere tilfeller av feilparkering og ulovlig bruk av andres plasser. Påminnelse om at området foran inngangsdøren ikke er parkeringsplass.

Takterrasse:

Maks 10 personer per selskap uten søknad. Rekkverket er for lavt og må utbedres. Røyking og ild er strengt forbudt.

Styrevalg:

Begge i valgkomiteen flyttet i 2024. Styret har rekruttert tre nye styrekandidater, men ingen ny styreleder.

Beboerinfo/Lettstyr:

Syv informasjonsmeldinger sendt i 2024. Kommunikasjonen via Lettstyr fungerer godt.

Heiser:

Flere driftsproblemer i 2024–2025. Kone har utført reparasjoner. Tilbud på oppgradering er innhentet og nytt styre må vurdere.

Dugnad:

En dugnad ble avholdt i 2024 med godt oppmøte og grillfest etterpå.

Til orientering: I bakgården mellom Sognsveien 4 og Stensgata 41 er det et hundreårshi hvor det bor grevlinger.

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet har ikke forkjøpsrett. 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.

Styregodkjennelse

I følge vedtekter §4: Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 52 665,- pr. 31.12.2024

Lån 1636.81.80894

Serielån med rentesats 7,00%,

Reel innfrielse dato er desember 2044

rest per 15.10.2025 er kr. 1.965.112,-

Det er ikke oppgitt om sameiet har sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 37 740,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 403 941,-

Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader til vedlikehold, herav rehabilitering av balkonger.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 219 400,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Vedtekter §5:

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

Husordensregler pkt. 16:

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring ASA

Polisenr. 82737040

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 294 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Adamstuen/Bislett, i et populært og rolig boligområde med grønne omgivelser. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet

ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Coop Extra, Bunnpris, Joker, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter.

Stensparken som er en grønn oase midt i byen, ligger rett ved leiligheten. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett utenfor har Åpent Bakeri bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislet Stadion, FitnessXpress m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

God offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer

i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1961 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for bytte av rekkverk på balkonger, datert 29.04.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Avvik: Soveromsveggen mot WC-rommet er trukket ut i flukt med veggen til WC-rommet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Sognsveien 4 - bruksendring av bod til bolig og endring i bærende konstruksjon

Saksnummer: 2025/17484 - Byggesak

Mottatt sak: 24.10.2025

Status: Under behandling

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517484>

Ullevålsveien 88 A - bruksendring av lokale fra butikk til servering

Saksnummer: 2025/07964 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Status: Under behandling

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507964>

Thulstrups gate 4 - oppføring av 13 stk. midlertidige omsorgsboliger

Saksnummer: 2025/09618 - Byggesak

Mottatt sak: 15.09.2025

Status: Under behandling

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509618>

Ullevålsveien 82 A - oppføring av balkong

Saksnummer: 2025/07316 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Status: Under behandling

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507316>

Pågående plansak:

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé

Saksnummer: 202207037 - Regulerings sak

Mottatt sak: 03.11.2023

Status Saken er avsluttet

Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering.

Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter.

Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037>

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/220/86/67:

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

06.04.1984 - Dokumentnr: 517039 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 265/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 70 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,65% av salgssum

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. desember 2025

Ansvarlig megler

Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B

0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sognsveien 4

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sognsveien 4, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 86, snr. 67



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verdiktakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppløsing og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som taksmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 20.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 22372-1410

Referansenummer: HK6018

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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



Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Uttømmelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1966. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1997.

Boligen fremstår med oppussing/moderniseringsbehov.

Selveierleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vestvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og treverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 121 cm.

- Det registreres at enkelte terrassebord bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Østvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og treverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 117 cm.

Boligblokk bygget 1966. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besikrket).

INNVEDIG [Gå til side](#)
Himlinger med malte plater, malt betong og trepanel. Vegger med streiatepet. Gulv med originale tregulv og laminatfliser e.l Takhøyden ble målt i entré til: 2,48 m.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask-og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres enkelte bruksmerker på kjøkkeninnredning. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Peisovn plassert i stuen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

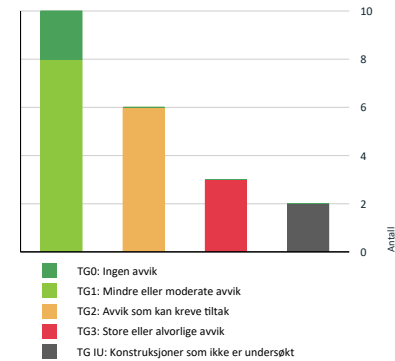
Avvik: Soveromsveggen mot WC-rommet er trukket ut i flukt med veggen til WC-rommet.

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

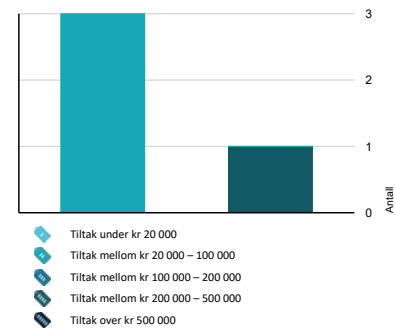
Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 8. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

1 TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Innvendig > Pipe og lldsted [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 8. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - østvendt [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendig dør - gjesterom [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > 8. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2020.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 15 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og treverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 121 cm.

- Det registreres at enkelte terrassebord bærer preg av noe manglende vedlikehold.

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - østvendt

Østvendt takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 31 m², terrassebord er lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner og treverk. Rekkverkshøyden ble målt til: 117 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 118 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m. Det registreres noe værslitte terrassebord på terrassen samt rust på stålrekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring av rust bør det gjøres tiltak. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget 1966. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Tilstandsrapport

med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/folie (ikke besikret).

INNVENDIG

1 TO 2 Overflater

Himlinger med malte plater, malt betong og trepanel. Vegger med streiatepet. Gulv med originale tregulv og laminatfliser e.l Takshøyden ble målt i entré til: 2,48 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at overflater i boligen bærer preg av slitte overflater med noe sotmerker på veggen på kjøkkenet, knirk i gulvet, samt manglende vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing av innvendige overflater.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

1 TO 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TO 0 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Åpen peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Selger opplyser at det er dårlig trekk i pipa.

1 TO 1 Innvendige dører

Formpressede innderdører med 3-speil.

- Det registreres noe merker på nedre del av dør til kjøkken.

1 TO 2 Innvendig dør - gjesterom

Formpresset innderdør med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringdagen, men Innvendig dør må justeres for å lukke avviket.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Peisovn plassert i stuen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

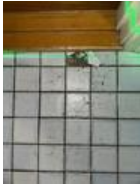
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det registreres knuste fliser ved døren på badet og sprekke i veggflis ved døren, samt bom (hulrom) under gulvfliser. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoene). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoene, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



8. ETASJE > BAD

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres enkelte bruksmerker på kjøkkeninnredning. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

8. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

8. ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tre veggfliser med mangelfull vedheft til underlaget, noe som indikerer lokal svikt i flisfestet og risiko for ytterligere løsninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses som strakstiltak og feste de løse flisene på veggen. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 3 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Eier opplyser at kjøkkenkranen spruter ved fullt vanntrykk, slik at vannet i betydelig grad treffer benkeplate og gulv i stedet for å ledes ned i vasken.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Det anses som strakstiltak at kjøkkenkranen kontrolleres og røp legges for å avklare årsak til sprut ved fullt vanntrykk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Tilstandsrapport

10.1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

10.2 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Selger opplyser at termostaten for regulering av radiatorene ikke fungerer, samt løser radiatorkran på et av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales at termostat og radiatorkran kontrolleres og utbedres av kvalifisert rørlegger for å sikre korrekt funksjon og forhindre lekkasjer.

10.3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ukjent

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Det registreres åpen stikkontakt på et av soverommene, samt åpen bryter i entré.

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Generell kommentar

Åpne stikkontakter og brytere må lukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



10.4 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakknydig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. etasje	125			125	46
Kjeller		6		6	
SUM	125	6			46
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Entré, 3 soverom, kjøkken, bad, toalettrom, og stue		
Kjeller		Kjellerbod, kjellerbod 2	

Kommentar

Fellesarealer:

- To kjellerboder på henholdsvis 2,2 m² og 4,3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: Soveromsveggen mot WC-rommet er trukket ut i flukt med veggen til WC-rommet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	125	0

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Marcus Pettersen Datter til selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	86		67	2294.7 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sognsveien 4, 0451 OSLO

Hjemmelshaver

Leif Oddvar Frøholm (bo) og Nina Weidemann
Frøholm (bo)

Boligselskap

Sognsveien 4 Sameiet

Eierandel

265 / 10000

Forretningsfører

PHM FORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 977
023 017

Organisasjonsnr

980439046

Felles formue

Kr. 37 740 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 52 665 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82737040			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	20.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller flågeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer for forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK6018>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppføringen ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Frøholm, Guttorm A	9578-5999-4-2170639	2025-11-14 11:48:37
--------------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato
14. nov. 2025
Oppdragsnummer
36-0417/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sognsveien 4, 0451 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Inger Frøholm, Kirsti Nikoline Frøholm, Guttorm Ansteinsson Frøholm

Fullmektige
Guttorm Ansteinsson Frøholm for Inger Frøholm, Kirsti Nikoline Frøholm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. september 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Leif Oddvar Frøholm

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82737040
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet, er det ikke utført slikt arbeid siden mor og far flyttet inn i -97

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet, er det ikke utført slikt arbeid siden mor og far flyttet inn i -97



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 8. etasje

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet, er det ikke utført slikt arbeid siden mor og far flyttet inn i -97

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet, er det ikke utført slikt arbeid siden mor og far flyttet inn i -97

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført slike endringer, i alle fall ikke etter -97

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen av disse

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Oljetank er fjernet. Sentralfyr er sameiets ansvar. Likeså ventilasjon - så vidt jeg husker var noen innom for å inspisere noen ventilasjonsluker for noen år siden.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Ja

Beskriv: Jeg tror det var lekkasje til leiligheten under den første tiden etter innflytting i -97. Det var da de skaffet dusjkabinett. Ingen problemer siden, men badet er langt unna å tilfredsstille aktuelle forskrifter. Sprekker i flisene på begge baderom

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Dårlig trekk har medført at mor og far aldri brukte peisen

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det tar lang tid (flere minutter) før vannet blir skikkelig varmt

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har sett enkelte skjeggkre og en Majorstubble, men kun enkeltobservasjoner - det virker ikke som de har etablert seg.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Regulering av radiatorer er termostatbasert - dette fungerer ikke. Lekkasje fra radiator på stue. På ett av soverommene er radiatorkranen ødelagt/løst.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi- og lånetakst 2001

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 36-0417/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Frøholm, Guttorm A

Dato

2025-11-14

Identifikasjon

 **bankID** Frøholm, Guttorm A

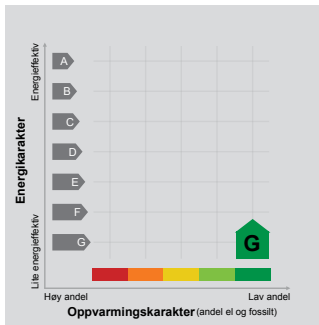


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Sognsveien 4
Postnummer	0451
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	67
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80542798
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	Energiattest-2025-188254
Dato	08.11.2025



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

Energiarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Bislett Eiendomsmegling AS

Att.: Fredrik Hyldmo

Deres ref.: 36-0417/25

Vår ref.: 213-1- 00067 Morten Henriksen

Sognsveien 4 Sameiet - Seksjons nummer 67 - Frøholm db, Oddvar og Frøholm db, Nina

Deres henvendelse av 15.10.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 00067 i Sognsveien 4 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie: Sognsveien 4 Sameiet
Org.nr.: 980439046
Seksjonsnr.: 00067

Seksjonseier: Frøholm db, Oddvar
Frøholm db, Nina
Adresse: Sognsveien 4, 0451 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.: 82737040

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024 52 665
Andel formue pr 31.12.2024 37 740

Felleskostnader

Felleskostnader pr mnd:

VEDLIKEHOLDSFOND 1 011,00
FELLESKOSTNADER 5 616,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 627,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Lån

Lån 1636.81.80894 Serie lån med rentesats 7,00%, reel innfrielse dato er desember 2044 - rest per d.d er kr. 1.965.112,-.

Diverse

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

Styret

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

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

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

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

Eierskiftegebyr - kr 6.570,- ink. mva

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

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

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

Stabekk, 15.10.2025
for Sognsveien 4 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen

Innkalling**Sameiet Sognsveien 4 - Årsmøte
2025****Sognsveien 4**

Tidsrom	05. juni 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	23. mai. 08:48
Møteform	Fysisk
Møteleder	Ingunn Solli
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Mireille Caspari Fredrik Luihn

Kommentar

Møtested: St. Hanshaugens Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E

**1. Konstituering**

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Ingunn Solli

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, Fredrik Luihn

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Styrets Årsrapport/Årsberetning for 2024

Vedlegg

S4 - Styrets beretning for 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Regnskap m/noter og revisors beretning inkl. budsjett 2025

Vedlegg

S4 - Årsregnskap 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Budsjett 2025 - se pkt. 3

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

5. Styrehonorar for 2024

Beskrivelse

Styrearbeidet er tidkrevende, og vi ser at det er vanskelig å finne kandidater til å påta seg styreverv. Honoraret til styret er heller ikke stort i forhold til andre styrer vi kjenner til, noen med langt færre seksjoner og lavere grad av utleie. Styret foreslår derfor å øke det totale styrehonoraret med 20 000 kroner.

Vedlegg

S4 - Vedlegg til sak 5.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

6. Valg - Innstilling/Presentasjon

Beskrivelse

Ingunn Solli har sagt seg villig til gjenvalg for ett år hvis ingen andre kandidater melder seg.

Dag Hov stiller til gjenvalg.

Vedlegg

S4 - Vedlegg til sak 7.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

7. Valg

Styreleder

(For 2 år)

Styremedlem

(For 2 år)

Varamedlem

(For 2 år)

Styrets beretning for 2024/25

Det har blitt avholdt 3 styremøter i 2024. I tillegg har styret jevnlig vært i kontakt på telefon, i uformelle møter og gjennom Lettstyrt. Marius Isager (vara) har fratrudd styret.

Saker styret har arbeidet med i 2024/25

Balkongrehabilitering: På vegne av sameiet hentet USBL Prosjekt inn anbudssvar fra fire leverandører for rehabilitering av balkongene. Con Rehab hadde beste kombinasjon av pris og gjennomføringstid, og vant anbudet. Balkongene ble ferdigstilt i oktober, som var innenfor fremdriftsplan.

Styreleder og/eller et styremedlem deltok på byggemøter sammen med entreprenør og USBL en gang per måned i byggeperioden, og ellers holdt jevnlig kontakt med entreprenør og prosjektleder.

Underveis i prosjektet oppdaget styret at vinduet til venstre for balkongdøren i tre av seksjonene (i «lavblokka») ikke ville la seg åpne helt opp etter montering av nye rekkverk. Vinduet er ikke å regne som rømningsvei, og alle andre vinduer ville fortsatt la seg åpne, men vinduet ville ikke kunne dreies helt rundt slik at man kunne vaske utsiden mens man stod inne i stua.

Leverandøren leverte forslag til nye løsninger for rekkverk, men disse ville ført til mindre gulvareal på balkongen og/eller et visuelt mindre tiltalende sluttresultat. Med den opprinnelige løsningen ville det fortsatt være mulig å stå på balkongen og vaske utsiden av vinduet. Etter å ha konferert med de tre seksjonseierne, valgte vi derfor å beholde opprinnelig løsning.

Con Rehab vil gjennomføre befaring ett år etter ferdigstilling. En seksjonseier har meldt fra til styret om at utvendig list på dørterskel har falt av.

Fasaden: I forbindelse med balkongrehabiliteringen ble det oppdaget en stor sprekk over ett av vinduene mot nedkjørselen til garasjen. Her var flere mursteiner i fare for å rase ut. Etter råd fra statiker ble mursteinene fjernet, og en stålbeleg ble montert over vinduet før steinene ble lagt på igjen. Det er ikke observert flere slike sprekker.

Vedlikeholdsplan: Statikeren mente fasaden nå har nådd en slik alder at det bør tas stikkprøver. Styret mener dette aktualiserer behovet for en vedlikeholdsplan for sameiet. Styreleder har foreløpig innhentet ett slikt tilbud, og det nye styret oppfordres til å ferdigsette arbeidet med vedlikeholdsplan.

Fellesvaskeriet: En av vaskemaskinene gikk i stykker i vinter. Den var så pass gammel at styret valgte å kjøpe en ny.

Radiator: Radiatoren ved hovedinngangen var rustet. Ny ble bestilt og lakkert hos billakkerer før montering.

Markise: Det er satt opp en stor og dominerende markise over "hagen" mot Sognsveien i første etasje. Det er ikke søkt om styregodkjenning. Styreleder har mottatt klager seksjonseiere, som mener at markisen bør fjernes. Styret er også av den oppfatning at markisen kan regnes som en fasadeendring, som er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Styret har derfor bedt seksjonseieren som har montert markisen om å søke Plan- og bygningsetaten om tillatelse. Henvendelsen er ikke besvart, og styret vet ikke om slik søknad er sendt. Seksjonseieren har derimot krevd erstatning for svimerker på markisen etter sigaretter (antakelig kastet fra takterrassen). Dette har styret foreløpig valgt å se bort fra.

Det nye styret bes følge opp denne saken.

Salg og utleie: Det er mange utleieleiligheter i gården, og dette innebærer en god del oppfølging fra styrets og forretningsførers side. Det har dessuten vært en del omsetning av seksjoner i gården, og dette utløser også mye oppfølging fra styret og forretningsfører.

Sykkelparkering: Sykkelskuret blir veldig fullt i sommersesongen. Styret har derfor vedtatt at de to scooterplassene i garasjen kan leies ut til beboere med elsykler. Det er plass til to elsykler, og det er for tiden ledig plass.

På dugnaden i 2023 ble dessuten en av styrebodene tømt, slik at beboere kan vinterlagre sykler der. Her står det nå en god del sykler.

Det er grunn til å tro at stadig flere beboere vil ha sykkel, og det nye styret bør jobbe videre med gode løsninger for sykkelparkering.

Trær og forhager: Plenene mot Sognsveien er temmelig medtatte. Styret har derfor vedtatt at vi kan bruke litt penger og dugnadstimer for å sette området i stand og gjøre det mer innbydende. Det er nedsatt et lite «hageutvalg» som skal legge en plan og lage et budsjett, som må styregodkjennes. Selve arbeidet må gjøres på dugnad, og dette vil det bli innkalt til i løpet av våren. Planen er også at de store asalene mot Sognsveien beskjæres i 2025.

Gjerdet rundt hage: Gjerdet rundt hagen som benyttes av en seksjon i første etasje, er gammelt og i dårlig stand. Gjerdet bør byttes, og det bør gjøres i sommerhalvåret. Det nye styret bes følge opp saken.

Elsparkesykler/utleiesykler: Det er et tilbakevendende problem at folk setter fra seg elsparkesykler og utleiesykler på sameiets grunn – både ved sykkelstativet, foran inngangspartiet og på plenen.

De er i veien for utrykningskjøretøy, de hindrer måking, strøing og feiing, de er i veien når søppelbilen kommer, de sperrer for beboernes sykler i stativet og de gjør det vanskelig for vaktmesteren å sette fra seg bilen utenfor. Med mer.

Styret og Mireille Caspari har derfor jobbet aktivt for å få utleieselskapene til å opprette såkalte no-park-soner på sameiets private grunn. Dette må følges opp jevnlig, og styret takker Mireille som har påtatt seg denne jobben.

Parkering: Det har vært et tilbakevendende problem gjennom hele året at noen bruker andres parkeringsplasser. Dette medfører en del ekstraarbeid for styret, og er selvsagt til stor irritasjon for dem som faktisk leier plassen.

Det er dessuten enkelte som setter fra seg bilen utenfor inngangsdøren i lang tid av gangen. Vi minner om at dette ikke er en parkeringsplass, men et sted man kan sette bilen en kort periode mens man f.eks. leses av og på.

Takterrassen: Styret innførte i 2023 en begrensning på 10 personer i ett og samme selskap som kan oppholde seg på takterrassen. Dersom det skal være flere mennesker der samtidig, må verten søke styret. Dette har fungert fint.

Rekkverket på takterrassen er farlig lavt. Det nye styret bes følge opp slik at vi får høyere rekkverk.

Vi minner i samme slengen om at røyking og all bruk av ild (telys, fakler, fyrverkeri osv) er **STRENGT FORBUDT** på takterrassen. **Det er ekstremt brannfarlig.**

Styrevalg: Begge medlemmene av valgkomiteen solgte sine leiligheter og flyttet i 2024, før de fikk rekruttert nye, potensielle styremedlemmer. Siden styreleder og ett av styremedlemmene er på valg i 2025, har styret aktivt forsøkt å rekruttere styrekandidater – både på Lettstyrt, på Facebook og gjennom å ta direkte kontakt med seksjonseiere. Vi har klart å rekruttere tre nye styrekandidater, men ikke kandidater til styreleder vervet. Se innkallingen.

Beboerinfo og Lettstyrt: Det har vært sendt ut syv beboerinfo-meldinger på Lettstyrt i 2024. Mange beboere benytter også Lettstyrt til å kommunisere med styret om alt fra varsel om festbråk til problemer med ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter styrets mening godt.

Heisene: Det har vært en del problemer med heisene gjennom 2024 og ut i 2025, og vår heisleverandør Kone har jevnlig blitt tilkalt for å reparere. Mekanismen som styrer heisensensorene er blant annet skiftet.

Styret har innhentet tilbud på oppgradering av heisene. Tilbudet må vurderes av nytt styre.

Dugnad: Det har vært avholdt en dugnad i 2024, med godt oppmøte og påfølgende grillfest.

Sameiet Sognsveien 4

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Sognsveien 4

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 393 454	2 335 176	2 335 200	2 516 100
Inntekter omsorgsbolig		309 532	309 696	310 000	318 500
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		136 949	147 826	155 000	145 000
Andre inntekter	1	648 810	628 655	632 500	676 000
Sum inntekter		3 488 744	3 421 353	3 432 700	3 655 600
Kostnader					
Lønn	2	112 267	109 870	109 900	112 700
Kommunale avgifter	3	593 840	501 544	610 000	713 000
Strøm og varme		764 275	836 484	880 000	870 000
TV og bredbånd		439 090	418 941	439 000	451 200
Andre driftskostnader	4	13 719	22 894	30 000	20 000
Vaktmester og renhold	5	300 781	280 314	294 500	314 000
Reparasjon og vedlikehold	6	3 115 677	441 066	380 000	330 000
Forretningsførsel og honorarer	7	257 349	240 820	263 000	267 000
Forsikring		184 723	164 538	180 000	201 000
Andre kostnader	8	18 404	10 131	19 500	16 500
Sum kostnader		5 800 124	3 026 600	3 205 900	3 295 400
Driftsresultat		-2 311 380	394 753	226 800	360 200
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		22 170	15 464	0	0
Finanskostnader		114 731	3 984	35 500	140 800
Sum finans	9	-92 561	11 480	-35 500	-140 800
Resultat		-2 403 941	406 233	191 300	219 400

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		76 754	76 754
Sum anleggsmidler		76 754	76 754
Omløpsmidler			
Kundefordringer		14 712	7 360
Forskuddsbetalte kostnader		268 978	140 685
Sum fordringer	10	283 690	148 045
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	1 517 744	2 076 303
Sum omløpsmidler		1 801 434	2 224 349
Sum eiendeler		1 878 188	2 301 102

Sameiet Sognsveien 4

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	12	-480 133	1 923 808
Sum egenkapital		-480 133	1 923 808
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	13	1 965 112	0
Sum langsiktig gjeld		1 965 112	0
Leverandørgjeld		137 950	140 615
Pålopte renter	14	6 617	0
Annen kortsiktig gjeld	14	248 641	236 680
Sum kortsiktig gjeld		393 209	377 295
Sum egenkapital og gjeld		1 878 188	2 301 102

Oslo, 17.03.2025
Styret for Sameiet Sognsveien 4

Ingunn Solli
Styreleder

Daq Reidar Hov
Styremedlem

Karin Lund
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikeholdsfond (B)	433 296	422 556	422 500	456 000
Fremleie	185 654	167 160	175 000	190 000
Inntekt fra el-bil lading	29 860	38 939	35 000	30 000
Sum andre inntekter	648 810	628 655	632 500	676 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	87 000	70 000	70 000	100 000
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	13 000	30 000	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	12 267	9 870	9 900	12 700
Sum lønnskostnader	112 267	109 870	109 900	112 700

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar/styregodtgjørelse til fordeling for 2024 er kr. 100 000 arbeidsgiveravgift på styrehonorar kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	593 840	501 544	610 000	713 000
Sum kommunale avgifter	593 840	501 544	610 000	713 000

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie container o.l.	4 360	3 750	10 000	5 000
Brannvern	9 359	19 144	20 000	15 000
Sum andre driftskostnader	13 719	22 894	30 000	20 000

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	160 105	150 150	156 500	164 000
Vaktmesterhonorar	140 676	130 164	138 000	150 000
Sum vaktmester og renhold	300 781	280 314	294 500	314 000

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	2 880 019	112 431	120 000	60 000
Vedl. el-anlegg	26 714	0	10 000	10 000
Vedl. heis	46 786	235 546	120 000	120 000
Vedl. vann/kloakk/rør	66 228	6 509	50 000	50 000
Vedl. ventilasjon	7 361	0	0	0
Vedl. uteareal	58 838	56 786	50 000	60 000
vedl. fellesvaskeri	22 155	10 181	10 000	20 000
Vedlikehold garasjer	7 576	19 613	20 000	10 000
Sum vedlikehold	3 115 677	441 066	380 000	330 000

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	17 500	17 088	18 000	18 000
Regnskapshonorar	232 668	223 733	235 000	239 000
Honorar for økonomisk bistand	7 181	0	10 000	10 000
Sum honorar	257 349	240 821	263 000	267 000

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 500	3 500
Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 500	2 685	5 000	4 000
Gave, fradragsberettiget	0	400	5 000	3 000
Bankgebyr	12 904	4 046	6 000	6 000
Sum andre kostnader	18 404	10 131	19 500	16 500

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

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bankrenter	5 517	25	0	0
Renteinntekt kundefordringer	901	833	0	0
Forsikringsutbytte	15 752	14 606	0	0
Sum finansinntekter	22 170	15 464	0	0
Renter Lån	114 731	3 984	35 500	140 800
Sum finanskostnader	114 731	3 984	35 500	140 800
Sum finans	-92 561	11 480	-35 500	-140 800

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

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	14 712	7 360
Sum kundefordringer	14 712	7 360
Periodiserte kostnader	268 978	140 685
Sum andre fordringer	268 978	140 685
Sum fordringer	283 690	148 045

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

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets drifts-, plasserings- og skattetrekkskonto kr. 1 517 744 i DNB.

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

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	1 923 808	1 517 575
Årets resultat	-2 403 941	406 233
Egenkapital 31.12	-480 133	1 923 808

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

Note 13 Langsiktig gjeld**Lån 1636.81.80894**

Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2024	2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 888	
Lånesaldo 31.12		1 965 112

Beregnet innfrielsesdato: 15.03.2044

Sum langsiktig gjeld 1 965 112

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 pantsikret. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder fritt	148 961	128 930
Depositum ladestasjon	47 000	54 000
Depositum garasje/sykkelbod	23 570	22 940
Depositum portåpner	29 110	30 810
Sum annen kortsiktig gjeld	248 641	236 680

Note 15 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 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 847 054	1 680 653
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-2 403 941	406 233
Fradrag for avdrag langsiktig lån	1 965 112	-239 832
B. Årets endring i disponible midler	-438 829	166 401
C. Disponible midler 31.12	1 408 225	1 847 054

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

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



Til årsmøtet i
Sameiet Sognsveien 4

Godkjent revisjonsselskap
Revisjonsnummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening
Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim
Besøksadresser:
Vangsvæien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad
Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sognsveien 4 som viser et underskudd på kr. 2 403 941. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvissende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, 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, 25. mars 2025
AS Revision

Hans Kristian Olsen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 75BH-EPAOR-7FRQF-NRMU-IQOL-5KKE8

Penneo Dokumentnr: 75BH-EPAOR-7FRQF-NRMU-IQOL-5KKE8



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."

Olsen, Hans Kristian Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-280783
IP: 194.19.xxxxxxx
2025-03-25 13:51:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7S:BI:EPAD:R:7FRQF:NRMJ:IEQL:5KHCB

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.

Godkjent revisjonssekskap
Revisjonsnummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsvæien 10, 1814 Askim
Ålensgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad

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 underskudd på kr. 2 403 941. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS



Penneo Dokumentnøkkel: 7S:BI:EPAD:R:7FRQF:NRMJ:IEQL:5KHCB

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, 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, 25. mars 2025
AS Revision

Hans Kristian Olsen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 753B1-EPAQOR-7FRQF-NRMJJ-HEQLJ-SHKC8

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."

Olsen, Hans Kristian
Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-280783
IP: 194.19.xxx.xxx
2025-03-25 13:51:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 753B1-EPAQOR-7FRQF-NRMJJ-HEQLJ-SHKC8

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

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.

Sameiet Sognsveien 4

Vedlegg til sak 5 – Ordinært årsmøte 5. juni 2025

Godtgjørelse til styret:

Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet:

"For funksjonsåret 2024 utbetales inntil kr. 120.000,- i styrehonorar.

Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Stiller til valg som styremedlemmer:

Oskar Nygren, 25 år.

Oppvokst på Kjelsås i Oslo, flyttet inn i 7. etasje nå i september etter å ha studert fem år i Trondheim. Bor her sammen med samboeren min, Åse.

Til daglig jobber jeg som IT-konsulent hos et større selskap her i byen. Jeg har i studietiden ledet en stor frivillig organisasjon og har mye erfaring fra frivillig arbeid i mindre og større organisasjoner. Er glad i struktur og forbedring og håper å kunne bidra med litt nye synspunkter her i sameiet.

Nora Wang Austad, 30 år.

Jobber som historielærer. Siden sommeren 2021 har jeg bodd i Sognsveien, hvor jeg trives veldig godt. Jeg har en liten hund som heter Stella, så de fleste har sikkert sett oss på tur. Jeg har ikke sittet i et styre før, men jobben som lærer har gitt meg erfaring med samarbeid, problemløsning og organisering – ferdigheter jeg tror kan være nyttige i styrearbeidet. Jeg ønsker å engasjere meg i borettslaget for å bidra til et trygt og trivelig fellesskap for alle.

Stiller til valg som styremedlem eller vara:

Milla Amanda Fremming

Jeg bor i 6. etasje. For tiden skriver jeg masteroppgave som en del av lektorutdanningen min, samtidig som jeg jobber ved Ris skole.

Jeg ønsker å stille til styret fordi jeg har en interesse for å bidra til et velfungerende sameie, der beboernes interesser ivaretas på en god måte. Jeg ser på dette som en mulighet til å bruke min erfaring innen organisasjonsarbeid og ledelse, samtidig som jeg ønsker å utvikle min kunnskap om driften av bygget vi bor i.

Tidligere har jeg hatt verv som både styremedlem og styreleder i Lærerstudentene. I disse rollene har jeg hatt ansvar for avtaler, økonomi og medlemsaker, noe som har gitt meg verdifull erfaring med styrearbeid, beslutningsprosesser og økonomistyring. Denne erfaringen mener jeg vil komme godt med i rollen.

Protokoll

Sameiet Sognsveien 4 - Årsmøte 2025

Sognsveien 4

Tidsrom	05. juni 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	23. mai. 08:48
Møteform	Fysisk
Møteleder	Ingunn Solli
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Mireille Caspari Fredrik Luihn

Kommentar

Møtested: St. Hanshaugens Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E



1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden ble enstemmig godkjent.

1.3. Møteleder

Ingunn Solli

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Møteleder ble enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Referent ble enstemmig godkjent.

1.5. Protokollvitner

Mireille Caspari, Fredrik Luihn

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Protokollvitner ble enstemmig godkjent.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

13 eiere tilstede, 4 fullmakter.

2. Styrets Årsrapport/Årsberetning for 2024

Vedlegg

S4 - Styrets beretning for 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styrets beretning for 2024 ble godkjent.

3. Regnskap m/noter og revisors beretning inkl. budsjett 2025

Vedlegg

S4 - Årsregnskap 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Årsregnskap m/noter samt revisors beretning for 2024 ble gjennomgått. Det fremkom noen spørsmål som ble besvart. Deretter ble årsregnskapet m/noter og revisors beretning godkjent.

4. Budsjett 2025 - se pkt. 3

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Budsjett 2025 ble gjennomgått. Det er ikke budsjettert med økning i felleskostnader, vedlikeholdsfond eller garasjeplassleie fra 01.07.2025.
Styrehonorar (se også pkt. 5) - Styrets forslag er en økning med kr. 20.000,-. Det ble fremlagt et motforslag fra årsmøtet, en økning med kr. 30.000,-.
Det ble enstemmig vedtatt at styrehonoraret økes med kr. 30.000,-.

Budsjettet for 2025 ble deretter vedtatt som styrets arbeidsverktøy for 2025.

5. Styrehonorar for 2024

Beskrivelse

Styrearbeidet er tidkrevende, og vi ser at det er vanskelig å finne kandidater til å påta seg styreverv. Honoraret til styret er heller ikke stort i forhold til andre styreverv vi kjenner til, noen med langt færre seksjoner og lavere grad av utleie. Styret foreslår derfor å øke det totale styrehonoraret med 20 000 kroner.

Vedlegg

S4 - Vedlegg til sak 5.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styreleder informerte om styrearbeidet og begrunnet styrets forslag til økning av styrehonoraret som er en økning med kr. 20.000,-.
Det ble fremlagt et motforslag fra årsmøtet, en økning med kr. 30.000,-.

Det ble enstemmig vedtatt at styrehonoraret økes med kr. 30.000,-, Fra kr. 100.000,- til kr. 130.000,-. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Budsjettet for 2025 ble deretter enstemmig vedtatt som styrets arbeidsverktøy for 2025.

6. Valg - Innstilling/Presentasjon

Beskrivelse

Ingunn Solli har sagt seg villig til gjenvalg for ett år hvis ingen andre kandidater melder seg.

Dag Hov stiller til gjenvalg.

Vedlegg

S4 - Vedlegg til sak 7.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Styresammensetningen har pr. dato vært:

Ingunn Solli - styreleder

Karin Lund - styremedlem

Dag Hov - styremedlem

Mads Lindstad - varamedlem

Marius Isager - varamedlem

7. Valg

Styreleder

(For 2 år)

Vedtak

Ingunn Solli ble ved akklamasjon valgt som styreleder. På grunn av fraflytting fra eiendommen ønsket Solli at styreledervervet skal være gjeldende for 1 år.

Styremedlem

(For 2 år)

Vedtak

Oskar Nygren ble ved akklamasjon valgt som styremedlem for 2 år.

Varamedlem

(For 2 år)

Vedtak

Begge varamedlemmene ønsket å trekke seg fra sine verv.

Dag Hov fratrer sitt verv som styremedlem og ble ved akklamasjon valgt som nytt varamedlem for 2 år.

Nora Wang Austad ble ved akklamasjon valgt som nytt varamedlem for 2 år.

Signaturer

Ingunn Solli /sign

06.06.2025 15:28

Mireille Caspari /sign

06.06.2025 16:50

Fredrik Luihn /sign

06.06.2025 12:37

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 bruksenheter innbyrdes verdi.

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

§ 4 Rettslig råderett over seksjon

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Garasjer

Garasjene skal søkes utleid til seksjonseiere som ønsker garasje plass og melder sitt behov til forretningsfører som administrerer ventelisten. Primært vil plass tildeles seksjonseier som beboder 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 garasje plass.

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 regnskapsversikt 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 utgiftens 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 utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

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

fellesarealer krever enstemmighet blant de avgitte stemmer.

§ 9 Styre

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

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

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

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

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

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

Styremøte avholdes når styreleder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

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

§ 10 Regnskapsførsel

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

§ 11 Fellesutgifter

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

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

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

§ 12 Mislighold

Advarsel

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

Pålegg om salg

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

Tvangssalg

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

Fravikelse

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

Fravikelse av annen bruker enn seksjonseier

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

§ 13 Husorden

Styret fastsetter husordensregler.

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

§ 14

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

§ 15

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

**HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Sognsveien 4**

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

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

1

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

2

Det er ikke tillatt å sette/oppbevare gjenstander i korridorene, trappegangene, kjeller, garasje og terrasse. Dette fordi det skal være god passasje i disse områdene ved brann/evakuering. Sykler skal settes i sykkelstativene i garasjenedkjørselen. Sykler kan dessuten settes i sykkelstallen utenfor garasjen, nøkkel fås ved henvendelse til forretningsfører Borge Forvaltning mot betaling av depositumbeløp. Sykler som plasseres ved inngangen eller på grøntarealet blir fjernet for eiers regning. Det er parkering forbudt av biler ved inngangen, kun parkering ved av- og pålessing. Barnevogner kan plasseres ved siden av trappen nede i kjelleren så lenge plassen tillater det. De må ikke være til hinder for fremkommeligheten. Rullator kan etter henvendelse til styret plasseres i inngangspartiet, men heller ikke de må være til hinder for fremkommeligheten.

3

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

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 sjenende 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. Sjenende 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 nenedunder. Kullgrill må ikke benyttes på balkongen.

11

Det er forbudt å foreta utlufting av leilighetene gjennom entredøren.

12

Skulle det komme utøyt (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/korridor.

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, vil styret kreve fjernet fra sameiet.

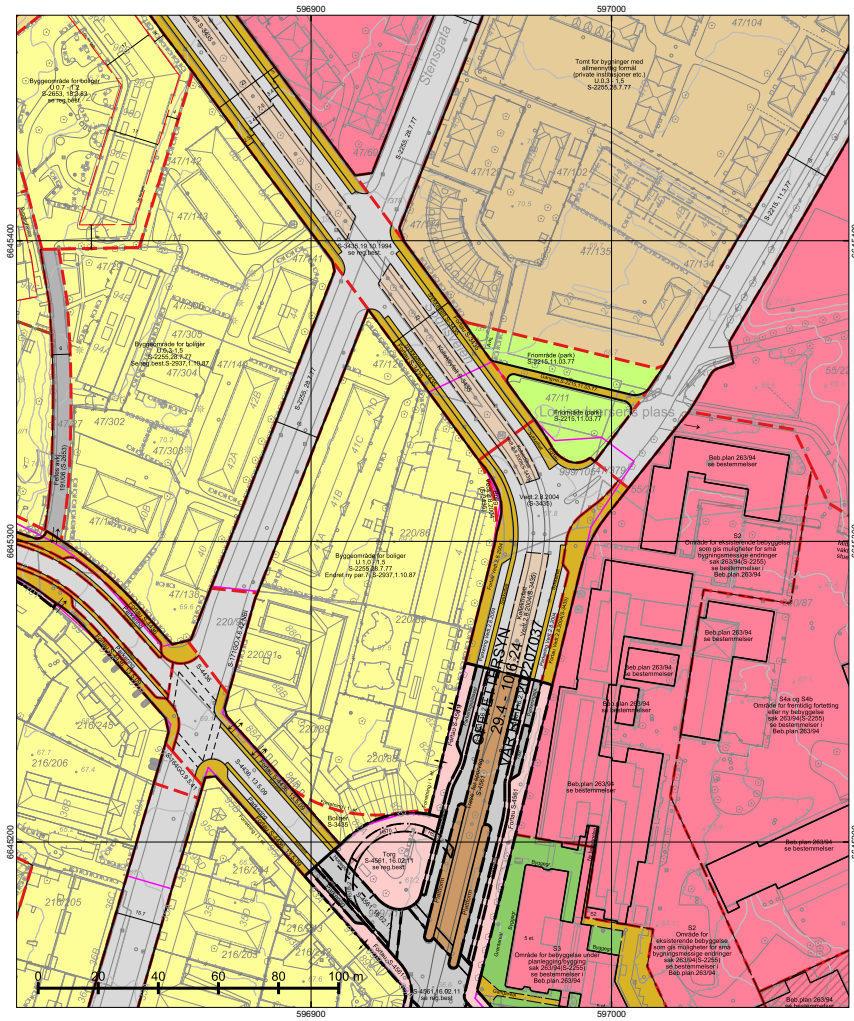
16

Oppussing – vedvarende og spesielt støyende arbeid - skal kun utføres mellom kl. 08:00 – 17:00. På lørdager, søndager og bevegelige helligdager skal slikt arbeid ikke utføres. Seksjonseier pålegges å informere naboene om forventede støyplasser. 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.

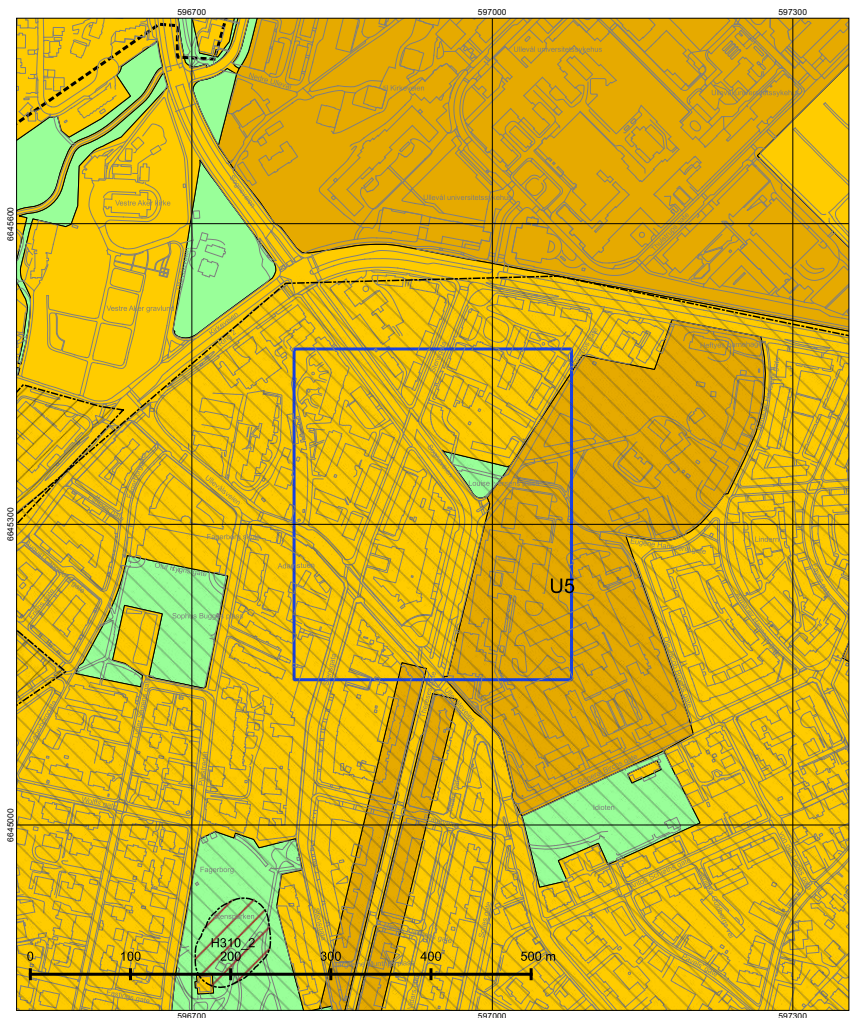


*Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårds plass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2022 - Trase for sporveg/forstadbane
- 2025 - Holdeplass/plattform
- 2080 - Parkering
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHersynSone
- RpAngittHersynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

<p>Oslo</p> <p>Dato: 13.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr.: 148504/ 86520870</p> <p>Adresse: Sognsveien 4</p> <p>Gnr/Bnr: 220/86</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

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 - Elvefлом
- - - - - H390 - Deponi

 Oslo

Dato: 13.10.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 148504/86520870
 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.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn. nr.
Arbeidsart	62/199	1-2-3-4-5-6-7-8-
Bygningens art	8/3-62	9.
Byggherre		
Byggeomtaler	A/S Sognsveien 4 v/A.Faber-Svensson, Mils Juelagata 12.	
Arkitekt	Gunnar Frølich o/c A.Faber-Svensson, Mils Juelagata 12.	

OSLO BRANN OG FEIERTJENESTEN
02010 13.3.62
BEH. AV: III SAV:

OS/KM jnr. 2010/62

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll

Anmeldelsen gjelder et nybygg, boligblokk med ~~mur~~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:

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

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

O. Schei
O. Schei.

15.000.12.61 E A -

Plan- og bygningsetaten



ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

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

Adresse: SOGNSVEIEN 4
Tiltakshaver: SAMEIET SOGNSVEIEN 4
Eiendom: 220/86/0/0
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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Saksnr.: 202456560-5

Side 2 av 2

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

489 56 666



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

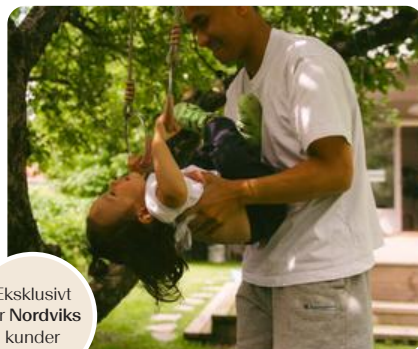
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER,

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sognsveien 4 0451 OSLO

Betegnelse: Gnr 220, bnr 86, snr 67 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

