

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Sognsvannsveien 49 A, 0372 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 42, bnr. 105

 Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 13350-3227

Referansenummer: GS1922

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.

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 takstrapportene 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 enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket 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: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalg rapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømmer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



TE: 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1952. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet benkeplaten på kjøkkenet.
- Vedlikeholdt med maling.

Informasjon gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Østvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 17 m².

- Terrassebordene er noe slitte.

Flermannsbolig bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs eikeparkett.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malt overflate. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og badekar med flislagte fronter. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

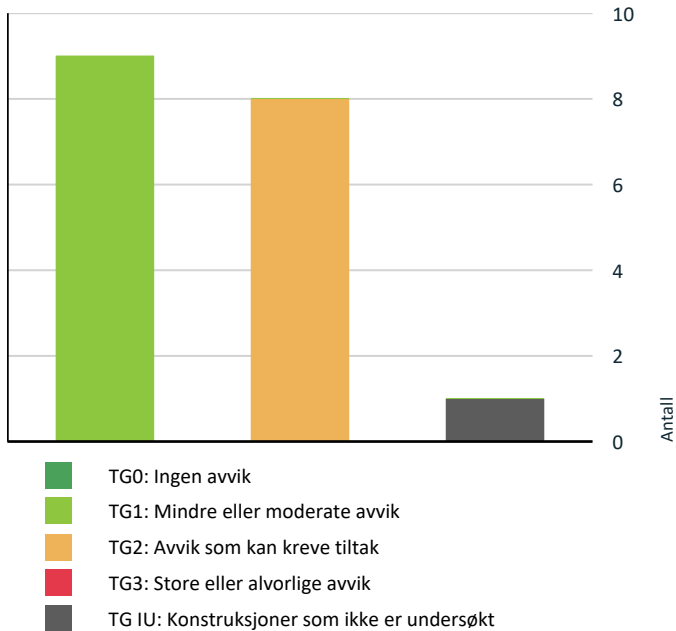
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens 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 borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1962

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2009.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 17 m².

- Terrassebordene er noe slitte.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Flermannsbolig bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon med sperre av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs eikeparkett.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15 mm skjevhet i stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malt overflate. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og badekar med flislagte fronter. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt overflate. Vegger med fliser.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant og badekar med flislagte fronter. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningsakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. 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:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

ca. 120 liters varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent Det har vært gjort noen arbeider i 2018.

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

Ukjent

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	40			40	17
Kjeller		2		2	
SUM	40	2			17
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2 m².
- Fellesvaskeri.
- Felles sykkelbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Kenneth Pettersen Fremviser	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	105		0	4216.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sognsvannsveien 49 A, 0372 Oslo

Hjemmelshaver

Al Snuserud Borettslag, org.nr. 951109991

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL SNUSERUD BORETTSLAG	951109991		Advokatfirmaet Røer ANS	Eivind Andersen og Ragnhild Hillestad Andersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
37	2 605 31.12.2025	40 081 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87354271			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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. 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 følgeskade. 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 på 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 TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 eiers 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/GS1922>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Sognsvannsveien 49A, 0372 OSLO

Dato for energimerking
26.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-275161

Bygningskategori
Boligblokker

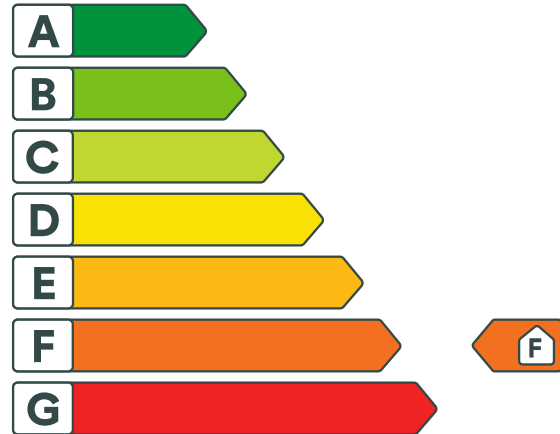
Bygningsnummer
80123965

Gårdsnummer
42

Bruksnummer
105

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren 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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1962

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
40,0 m²

Oppvarmet bruksareal
40,0 m²

Oppvarmet etasje
3

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
265,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
265,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 608 kWh



Sognsvannsveien 49A, 0372 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sognsvannsveien 49A, 0372 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Emera No1 AS (org.nr. 934 963 385)
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Att.: Marte Olea Skjæret

E-post: marte.skjaeret@emera.no

Oslo, 30. mars 2026

Deres oppdragsnr. 01260079

AL Snuserud borettslag, org.nr. 951 109 991 i Oslo
Sognsvannsveien 49A
Gnr. 42, bnr. 105, andel nr. 37
Selger: Ragnhild Hillestad Andersen og Eivind Andersen

Viser til deres e-post av 27. mars 2026.

Advokatfirmaet Røer ANS er forretningsfører for AL Snuserud borettslag.

Ragnhild Hillestad Andersen og Eivind Andersen er eiere av andel nr. 37.

Eiendommen er eiet.

Felleskostnader er kr 3 559 pr. måned (felleskostnader kr 3 167, trappevask kr 160 og TV/bredbånd kr 232).

Likningstillene for snr. 37 utgjør pr. 31.12.2025:

Andel fellesgjeld:	kr	40 081
Andel formue:	kr	2 605
Andel renteinntekter:	kr	265
Andel rentekostnad:	kr	3 892

Oversender gjeldende vedtekter, gjeldende retningslinjer og ordensregler. I tillegg vedlegges retningslinjer for installasjon og bruk av kjøkkenvifte/ventilator, info til alle andelseiere (som er sendt ut for å minne på og understreke viktige punkt i reglement og husordensregler).

Videre følger innkalling til ordinær generalforsamling 26. mai 2025 med årsberetning 2024, årsregnskap 2024, budsjett 2025 - samt protokoll fra generalforsamlingen. Generalforsamling for 2026 er berammet til månedsskiftet april/mai (p.t. foreligger ikke regnskap og årsberetning 2025).

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87354271.

Vårt gebyr for megleropplysninger utgjør kr 5 454 inkl. mva.

Faktura for eierskiftegebyr er kr 6 725 inkl. mva.

Faktura for forkjøpsrettsavklaring er kr 8 406 inkl. mva.

Dersom det trengs ytterligere opplysninger ta kontakt med:

Styrets leder: Dag Henning Reksnes – dhr.xstratcom@gmail.com

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Røer ANS

<Signert digitalt>

Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat

A/L SNUSERUD BORETTSLAG

Vedtekter med endringer senest 12. april 2000.

§ 1.

Snuserud Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar.

Andelseieren har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann og hefter overfor laget bare med sine andeler og sine innskudd.

Formålet er å feste og bebygge det areal som er stilt til disposisjon på Gaustad Sykehus' grunn av Sosialdepartementet for i den oppførte bolig å skaffe andelseieren leilighet.

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 2.

Andelen skal være på kr. 100,- mot utstedelse av andelsbrev.

§ 3.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn én andel. Det er dessuten fastsatt følgende vilkår:

1.

Andelseiere i borettslaget må være ansatt og i aktiv tjeneste ved Gaustad Sykehus. Styret kan også godta som andelshaver person som er ansatt i offentlig tjeneste, og unntaksvis også godkjenne som andelshaver person som ikke har den tilknytning til Gaustad Sykehus eller til offentlig tjeneste som foran anført.

2.

Andelseier som har vært ansatt ved Gaustad Sykehus eller i offentlig tjeneste i mer enn 2 år beholder retten til å være andelseier og dermed også retten til å leie bolig i borettslagets bygg. Det samme gjelder for personer som ikke har vært ansatt ved Gaustad Sykehus eller i offentlig tjeneste i minst 2 år, jfr. pkt. 1 in fine foran.

3.

Ved andelseiers død kan dennes ektefelle/samboer/partner og barn som bor og fortsatt ønsker å bo i leiligheten erverve avdødes andel med rett til å leie leiligheten.

§ 4.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i

Lov om borettslag §§ 15 og 16, jfr. dog vedtektenes § 3.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13, 5.ledd i Lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

Andelseier har forkjøpsrett ved overdragelse av andel. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Ved salg av andeler med tilhørende leilighet har andelshaverne i A/L Sognsvannsveien Borettslag sekundær forkjøpsrett.

§ 5.

Fremleie av leiligheten - møblert eller umøblert - kan bare skje med samtykke fra styret.

Det opprettes vanlig leiekontrakt med hver enkelt andelseier.

§ 6.

Laget skal ha et styre som skal bestå av formann og 4 andre medlemmer med 2 varamenn.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamenn velges for ett år. Formannen, styremedlemmer og varamenn kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formann velges ved særskilt valg.

Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 7.

Styret kan treffe vedtak når minst 4 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 8.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gis prokura.

§ 9.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 10.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding til styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer, varamenn, jfr. vedtektenes § 6.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 11.

Generalforsamlingen skal ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

§ 12.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 13.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 4. februar 1960.

.....

På ordinær generalforsamling 2. mai 1978 ble i forbindelse med lovbestemt forkjøpsrett vedtatt som retningslinjer for styret:

"Hvis flere andelshavere gjør forkjøpsrett gjeldende skal styret avgjøre hvem som skal gå foran etter følgende retningslinjer:
Avgjørende skal være vedkommende andelshavers ansiennitet i borettslaget og familiens størrelse og eventuelt ansiennitet ved Psykiatrisk Klinikk. 3-roms leiligheter kan utleies til enslig over 30 år. 3- og 4-roms leiligheter kan utleies til en familie på minst 2 personer, jfr. borettslagets vedtekter § 3, pkt. 3."

RETNINGSLINJER OG ORDENSREGLER

for

A/L SNUSERUD BORETTSLAG

med endringer senest 4.mai 2017

A. INDRE ORDEN

Generelt

Ta hensyn til naboene og unngå unødvendig og sjenerende støy. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være generell ro i leiligheten og tilhørende uteareal. Ved spesielle anledninger kan dette avvikes utover ovennevnte tidsrom, men naboileilighetene bør da varsles på forhånd.

Grilling på egen balkong eller platting er tillatt men kullgriller tillates ikke på grunn av røykproblemetikk. Unngå å plassere grillen direkte under naboens soveromsvindu.

Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjelleren pga av brann- og eksplosjonsfare.

Fysisk arbeid som medfører støy, som bygningsarbeid, bør utføres mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 på hverdager og ikke etter kl. 18.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager. Ved større arbeider som skal pågå over lengre tid bør dette varsles til naboene og arbeidet bør i størst mulig grad utføres mellom kl. 07.00 – 18.00 i hverdagene.

Kjæledyrhold

Kjæledyrhold er tillatt etter generelle lover- og retningslinjer for dette. Kjæledyrreier plikter umiddelbart å fjerne eventuelle ekskrementer fra husdyr som måtte komme på borettslagets eiendom.

B. ORDENSREGLER FOR FELLESOMRÅDER

Alle andelseiere og evt framleiere har ansvar for å hjelpe til med å holde det felles området så pent og ryddig som mulig, og fritt for søppel og andre fremmedelementer. Sykler bør plasseres i sykkelstativ eller i tilfluktsrommet.

Hjelp til å alltid holde kjeller- og ytterdører låst for å forebygge innbrudd og uvedkommende i anlegget.

Avfall skal kildesorteres etter den til en hver tid gjeldende ordning, og kastes i respektive søppelkasser, returpapkasser og glass- og metallbeholdere. Spesialavfall som elektriske artikler, kjemikalier, maling, møbler, hvite- og brunevarer osv skal ikke kastes i eller settes ved søppelkassene, men leveres på godkjent mottakssted.

Ved banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. skal dette skje på en måte som

hensyntar naboene.

Plasser barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkstøtter og havemøbler i tilfluktsrom. Møbler og annet inventar må lagres i egne boder. På grunn av brannfare og sikring av rømningsveier **må det ikke** oppbevares gjenstander i oppgangene, under trappene og i kjellerkorridorene.

Styret kan gi dispensasjon for dette etter søknad i spesielle tilfeller, f. eks for rullestol/gåstol og andre hjelpemidler.

Vask av fellesareal

Trappevask utføres av et vaskebyrå. Pt annen hver øke for trappene og kjellergangene vaskes en gang i måneden av samme byrå. Tørkerommet og vaskeriet vaskes en gang i uken.

Instruks for vaskeriet

1. Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 21.00 på hverdager, men ikke etter kl. 20.00 på lørdager og ikke på søndager.
2. Vaskemaskiner og tørketromler må brukes i henhold til bruksanvisning for å unngå overbelastning og skader.
3. Tøy skal sentrifugeres før det legges i tørketromlene.
Når tørketromlene er i bruk må vinduet i tørkerommet åpnes for å sikre utluftning. Etter bruk må vinduet lukkes.
4. De som har reservert vasketid har fortrinnsrett.
5. Hvis maskinene i vaskeriet ikke tas i bruk innen 30 minutter etter oppsatt vasketid, kan maskinene tas i bruk av annen borettslaver.
6. Etter bruk skal bord og maskiner tørkes av, lo fjernes i tørketromlene, og avløpssluket i vaskeriet renses.

C. BYGNING

Dersom det oppstår skader som vannlekkasjer eller problemer med avløpsledninger og andelseier eller dens representant/framleier ikke selv omgående får utbedret, plikter han å gjøre sitt ytterste for å begrense skadens omfang. Han må om nødvendig tilkalle faglig assistanse.

Dersom det oppdages feil og mangler ved bygningen utenfor leilighetene må dette meldes til styrets formann eller til selskapets forretningsfører så snart feilene er oppdaget.

Alle rom må være oppvarmet slik at vannet i ledningsnettets ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes for dårlig oppvarming eller andre forhold som andelseier selv har ansvaret for, må repareres for andelseiers egen regning. Staking av vasker og sluk besørges av andelseier selv dersom ikke problemet skyldes hovedledningsnettets.

Det skal være plassert minst en røykvarsler og ett min. 5 kgs brannslukningsapparat i hver leilighet. Røykvarsler skal monteres etter bruksanvisningen. Den enkelte andelseier har selv ansvaret for å skifte batteri i røykvarsleren, og sørge for at brannslukningsapparatet er i orden.

Andelseier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende skadedyr i leiligheten. Skadedyrtryddelse i egen leilighet må bekostes av den enkelte andelseier.

Om sammenslåing av andeler

Retningslinjer

1. Andelseier gis rett til å kjøpe én nærliggende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge bak eller foran den nåværende andelen.
2. Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen til én enhet innen 12 mnd. fra tillatelse er gitt.
3. Dersom det ikke gjennomføres sammenslåing innen 12 mnd fra tillatelse er gitt, kan styret pålegge andelseier å selge den ene andelen til person som styret godkjenner.
4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.
5. Det gis tillatelse til en øvre grense for bruksareal på 85 m²
6. Forkjøpsrett kan benyttes.
7. All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av andelseier. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
8. Alle administrative kostnader, private og offentlige besørges av andelseier.
9. Boder: En sammenslått leilighet disponerer to boder i kjelleren.

Prosedyre for sammenslåing av andeler

1. Ta kontakt med styret: Vi anbefaler at du/dere tar kontakt med styret for en orientering om prosessen før du/dere bruker mye tid på planlegging.
2. Retningslinjene for sammenslåing av leiligheter: Det er viktig å sette seg inn i borettslagets retningslinjer for sammenslåing av leiligheter.
3. Søknad til styret: Søknaden skal inneholde en kort beskrivelse av prosjektet og arkitekttegning. Arkitekttegningene skal vise ny og eksisterende løsning.
4. Styrebehandling: Når fullstendig søknad foreligger behandles den på førstkommande styremøte. Skjema for sammenslåing av leiligheter skal underskrives av et samlet styre.
5. Søknad til Plan- og byggetaten: Utbygger må selv søke om byggetillatelse etter at saken er behandlet av styret. Det er vanligvis arkitekt som står som ansvarlig søker. Det stilles krav om entreprenør med ansvarsrett.
6. Igangsettelse: Gis av styret når Plan- og byggetaten har godkjent søknaden. Styret skal ha kopi av korrespondansen med Plan- og byggetaten.
I tillegg skal styret alltid utnevne en fagperson før tillatelsen gis. Fagpersonen skal vurdere de byggtekniske sidene ved prosjektet for å sikre at borettslagets interesser med hensyn til bl.a. brannsikkerhet, ventilasjon, VVS osv blir tilfredsstillende ivaretatt. Kostnaden må dekkes av utbygger.
7. Ferdigstilling: Ved byggeprosjektets avslutning skal fagperson oppnevnt av styret foreta en befarings og godkjenning. Kostnaden må dekkes av utbygger.

D. Oppussing og vedlikehold

Det innvendige vedlikeholdet av leiligheten og balkongen er vedkommende andelseiers ansvar.

Men bygningsmessige forandringer som har konsekvenser for bærende konstruksjoner, eksisterende brannceller og omfattes av offentlig regeleverk som søkepliktige, må alltid omsøkes til styret før igangsettelse.

Retningslinjer for arbeid i den enkelte leilighet

A/L Snuserud Borettslag presiserer og understreker at andelseierne ved arbeider i den enkelte leilighet innestår for følgende:

1. At alle elektriske arbeider og rørleggerarbeider er utført i samsvar med gjeldende regelverk/forskrifter samt byggfaglige normer og utføres av autoriserte fagfolk. På bad/våtrom skal arbeidene være utført etter gjeldende våtromsnorm. Andelseieren skal sikre at utøvende firma/person driver registrert og godkjent virksomhet og at det mottas faktura og pålagt dokumentasjon fra vekommende Alle nødvendige søknader skal være innsendt og alle nødvendige tillatelser skal foreligge før arbeidene påbegynnes.
2. Ved eierskifte skal ny andelseier få overlevert dokumentasjon over hvilke arbeider som er utført, hvem som har utført arbeidene og motta kopi av fakturaer for de angjeldende arbeider. Den nye andelseier skal overta alle reklamasjonsrettigheter.

Elektrisk arbeid i leilighetene

Reparasjoner som er tillatt utført selv

Reparasjoner av støpsler, skjøtekontakter, ledningsbrytere og lampeholdere er blant de oppgaver som er tillatt, så lenge det skjer på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte og i samsvar med Produkt- og Elektrisitetstilsynets forskrifter.

Her har vi listet opp hva du har lov til å gjøre selv:

- Skifte dekselet for koblingsbokser, brytere og stikkontakter, men ikke selve den veggfaste delen
- Montere og skifte ut varmeovner dersom de har bevegelig ledning og støpsel
- Kople til og reparere lampetter, bordlamper etc. med bevegelig ledning
- Montere brytere på ledninger til bordlamper og lampetter
- Kople til og skifte taklamper som henger i en takkrok og som er tilkoblet med støpsel til stikkontakt
- Kople til eller skifte topolede støpsler i bevegelig ledning til og med 25 A med og uten jording
- Kople til eller skifte topolede skjøtekontakter og apperatkontakter til og med 16 A med og uten jording

Arbeider av alle slag som ikke er godkjent, utført av autorisert firma/person og/eller ikke er i samsvar med gjeldene aktuelle lover, forskrifter, regelverk og retningslinjer/normer, og som senere medfører skade på egen/andres leilighet og/eller bygget og konstruksjoner og innretning i bygget, kan medføre erstaningsansvar overfor borettslaget og andre andelseiere samt regresskrav fra forsikringsselskap.

Retningslinjer for installasjon og bruk av kjøkkenvifte/-ventilatorer i Snuserud borettslag

Snuserud borettslag ble opphavlig bygget med kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon vil si at frisk luft kommer gjennom ventiler i yttervegg eller vinduskarmer eller gjennom utettheter i bygningen. Brukt luft trekkes ut gjennom ventilasjonskanaler som går over taket fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon benytter seg av vind og temperaturforskjeller for å drive luftstrømmen. Systemet var vanlig i boliger bygget før 1980-tallet.

Med naturlig ventilasjon må en klare seg med de «drivkreftene» som naturen gir. Disse drivkreftene er stort sett gratis, men varierer mye med værforholdene.

Kjøkkenvifte/-ventilatorer var ikke i bruk når Snuserud borettslag ble bygget, men de fleste har vel i dag installert kjøkkenvifte/-ventilatorer.

Dessverre har ikke borettslaget tidligere hatt stor nok bevissthet rundt retningslinjer for å sette inn kjøkkenvifter/-ventilatorer. Derfor er nok noen koblet inn i den eksisterende ventilen som går inn den felles ventilasjonskanalen, andre har avtrekk som går ut gjennom veggen og noen har omløpsvifter, dvs. vifter som resirkulerer luften renses gjennom kullfilter.

Dersom noen har montert kjøkkenventilatorer over komfyren som blåser luft inn i den felles avtrekkskanalen, risikerer man å blåse egen brukt luft over til andre rom, eventuelt til naboen, og spre mat- og evt. røyklukt.

I tillegg vil slike monteringer kunne føre til økt brannfare fordi matfett avleirer seg i ventilasjonskanalene og det vil også kunne medføre dårligere luftkvalitet og helseplager pga. framvekst av mugg og sopp i ventilasjonskanalene.

Snuserud borettslag vil derfor innføre følgende retningslinjer, gjeldende fra dags dato:

1. Alle nyinstalleringer av kjøkkenvifte/ventilator skal skje enten gjennom å koble avtrekk til rør som går ut igjennom vegg, eller ved å bruke omluftsvifte med kullfilter. Dersom en velger å gå ut gjennom yttervegg skal plassering av utsuget godkjennes av styret.
2. Alle som per i dag har kjøkkenvifter som går inn i felles ventilasjon må gjøre om dette innen 1.juli 2024, og enten lage avtrekk ut gjennom vegg, eller gå over til å bruke kullfilter og omluft. Mange eksisterende vifter kan stilles om til å bruke omluft, da kreves det kun å investere i kullfilter. Dersom en velger å gå ut gjennom yttervegg skal plassering av utsuget godkjennes av styret.
3. Kostnadene ved endringer/ombygginger dekkes av den enkelte andelseier.
4. Ved bruk av kjøkkenvifte/-ventilator med kullfilter plikter andelseier å bytte filter etter produsentens anbefaling. Tette filter gjør at viften/ventilatoren ikke vil fungere, og er i tillegg en brannrisiko pga. av fett i filteret. Andelseier er også pliktig til å sørge for jevnlig rengjøring/bytte av andre typer filter i vifte/ventilator.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 4172 00

IS/VÅ.

KOPI

Oslo, den 10. des. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 42 bnr. 1 hus 7. Sognsvannsveien 47.

Arbeidets art

Boligblokk

Bygningens art

Nybygg

Byggherre

Snuserud Borettslag, v/forvalter Øyen, Gaustad sykehus, Sognsvannsvn. 47-49
Oslo 3.

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende

Tømmermester J.M. Larsen, Otto Haugesvei 71, Eiksmarka.

Journalnr. 60/4105.

Avsluttende synsforretning

4/5-1963.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingenier

Ivar Stensrud.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tiliatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.: Marius
Pedersen

Vår ref.: 201905399-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Martin Dyvik

Dato: 21.05.2019
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOGNSVANNSSVEIEN 47 - 49	Eiendom:	42/105/0/0
Tiltakshaver:	AL SNUSERUD BORETTSLAG	Adresse:	c/o Advokatfirmaet Røer ANS, Postboks 1975 Vika, 0125 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sognsvannsveien 47 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 16.05.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

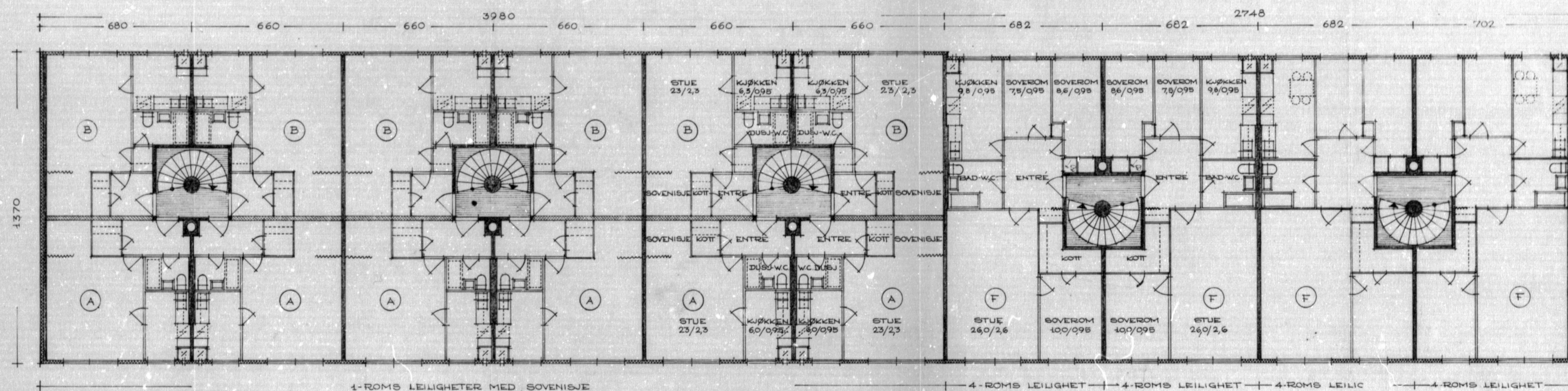
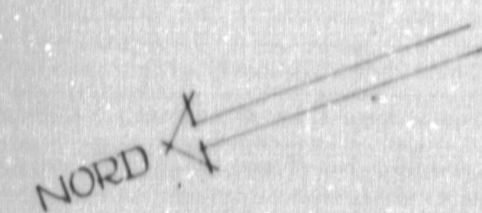
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.05.2019 av:

Martin Dyvik - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

AL SNUSERUD BORETTSLAG, c/o Advokatfirmaet Røer ANS, Postboks 1975 Vika, 0125 OSLO, dhr.xstratcom@gmail.com





1-ROMS LEILIGHETER MED SOVENISJE

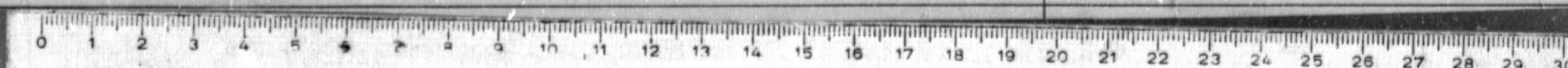
4-ROMS LEILIGHET 4-ROMS LEILIGHET 4-ROMS LEILIGHET 4-ROMS LEILIGHET

PLAN AV 2' ETASJE

OSLO BYGNIT
M 1
29 JUNI 1961

SNUSERUD BORETTLAG
BOLIGBEYGGELSE PÅ G.nr.42, B.nr. 1
PLAN AV 2' ETASJE, MÅL 1:100
SELVAAG BYGG A/S
HOLMENVEIEN 49, VINDEREN
DEN 16' JUNI 1961

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Oker Arkitektur as
Kjølberggata 21
0653 OSLO

KOPI

Dato: **03 JAN. 2005**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304386-24
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anita Jahnsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOGNSVANNNSVEIEN 47A	Eiendom:	42/105
Tiltakshaver:	Snuserud borettslag v/Adv. Christen Røer ANS	Adresse:	Pb 1393 Vika, 0114 OSLO
Søker:	Oker Arkitektur as	Adresse:	Kjølberggata 21, 0653 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

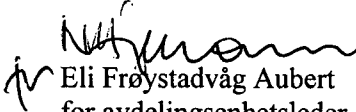
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

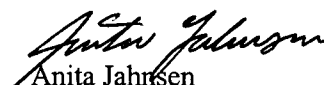
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 08.07.2003 med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by


Eli Frøystadvåg Aubert
for avdelingsenhetsleder


Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



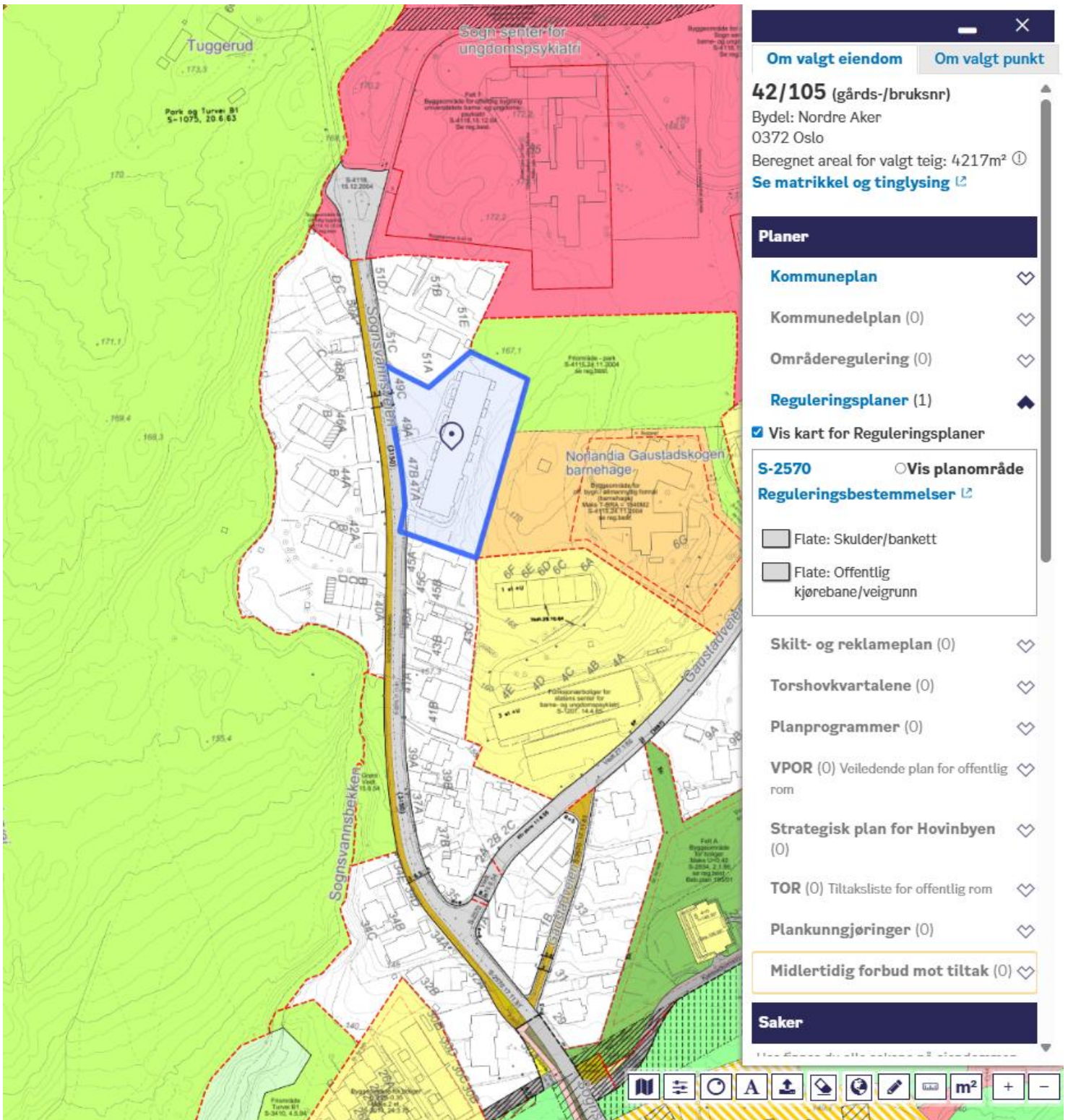
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Reguleringskart 31.03.2026





S-2570

Reguleringsplan for del av Sognsvannsveien (vei 3150) og vei 3099.

S-2570 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.11.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101690](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

