

GAUSTAD/SOGN

Sognsvannsveien 49A

Velkommen til
din nye bolig







A track lighting system is mounted on the ceiling, featuring three adjustable spotlights that provide focused illumination.

A framed piece of artwork, possibly a drawing or print, is displayed on the wall to the right of the room.

A white floating shelf is mounted on the wall, holding several books and a small decorative vase.

A dark, low-profile console table is positioned against the wall, featuring a white cylindrical ottoman tucked underneath.

A modern chair with a light-colored upholstered seat and backrest, supported by thin black legs, is positioned near the table.

A round, black table with a distinctive tapered pedestal base holds a large white vase with dried branches, a small white bowl, and a shallow white dish.

A white, cylindrical coffee table is partially visible in the foreground, topped with a small, round, textured object.

Light-colored, sheer curtains hang from a window on the left side of the room, allowing natural light to filter in.

Light-colored, sheer curtains hang from a window in the center of the room, framing a glass door.

Light-colored, sheer curtains hang from a window on the right side of the room, near the glass door.

A glass door with a white frame is visible in the background, leading to an outdoor area.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 800 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

40/42 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

4216.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 849 577,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 559,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 40 081,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

2 605,-

BYGGEÅR

1962

Din megler



Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

+47 469 28 782



Lys og innbydende 1-roms | Stor, østvendt markterrasse på ca. 17 m² | Rolig beliggenhet ved marka | Godt kollektivtilbud

Velkommen til Sognsvannsveien 49A! En lys, delikat og arealeffektiv selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i umiddelbar nærhet til Nordmark.

Boligen har en god og fleksibel planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, som gir plass til både sofagruppe og et mindre spisebord. Den integrerte sovealkoven er en smart og arealeffektiv løsning som skaper en naturlig rominndeling og frigjør gulvplass. Fra stuen er det direkte utgang til stor markterrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Høydepunkter:

Østvendt markterrasse på ca. 17 m²

Flislagt bad med gulvvarme, badekar og opplegg for vaskemaskin

Kjellerbod på ca. 2 m²

Kort vei til buss, trikk og T-bane ved Rikshospitalet

Idylliske turveier mot Sognsvann og skiløyper kun ca. 100 meter fra leiligheten





































































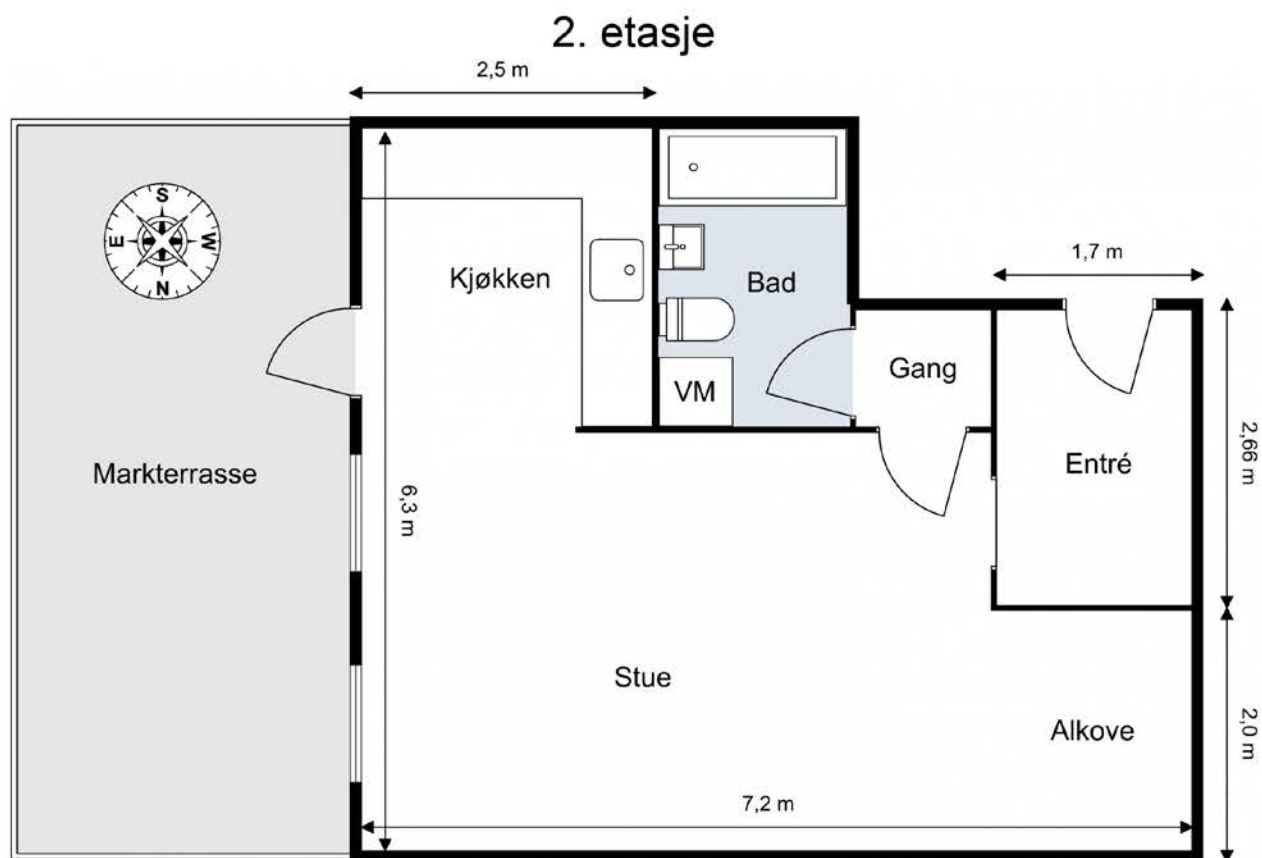




Plantegning



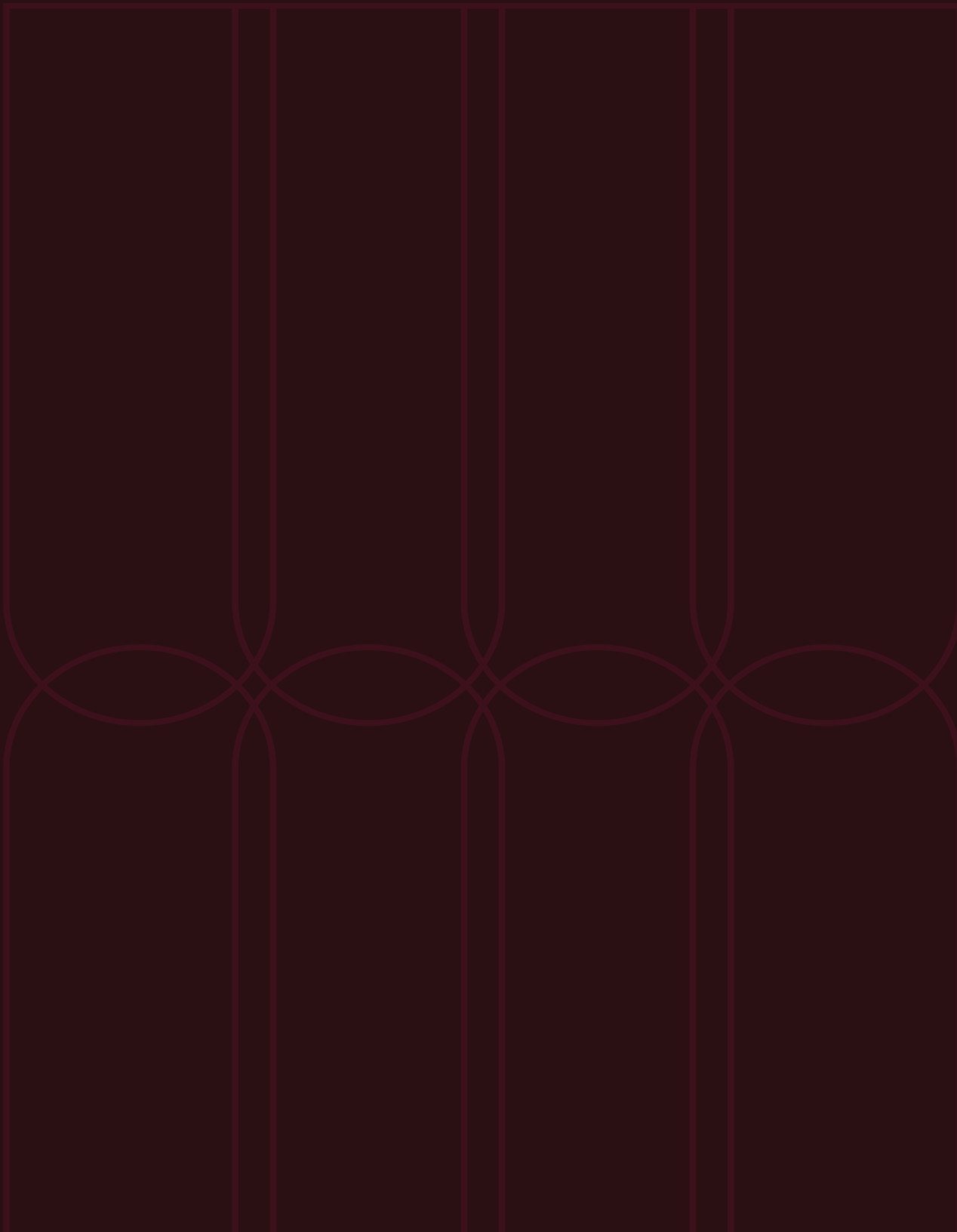
Sognsvannsveien 49 A, 0372 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

SOGNSVANNSVEIEN 49A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 800 000

Omkostning kjøper

3 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

3 809 496 (Totalpris inkl. omkostninger)

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 818 796 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 849 577

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 559,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 3

559,- per måned. Dette inkluderer diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, trappevask og TV/bredbånd.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 167,-

- Trappevask: kr 160,-

- TV/bredbånd: kr 232,-

Borettslaget har lån med flytende rente, og endringer i rentenivået vil kunne påvirke størrelsen på felleskostnadene. Styret i borettslaget bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

I følge styre må det forventes økning i husleien tilsvarende minst prisstigningen, og mer dersom planlagte vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesgjeld

Kr 40 081 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: DNB

Lånummer: 1213.05.90576

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 31.12.2023: kr 641 531,-

Innfrielsesdato: 25.05.2035

Rente: 7,60%

Bank: DNB

Lånummer: 1213.59.77592

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 31.12.2023: kr 625 884,-

Innfrielsesdato: 26.11.2032

Rente: 7,60%

Bank: DNB

Lånenummer: 1213.84.64820

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 31.12.2023: kr 714 722,-

Innfrielsesdato: 25.06.2034

Rente: 7,80%

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

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telenor er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 2 605 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 131 079 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 524 314 (2024)

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

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og naturnært område, med Nordmarka som nærmeste nabo. Her bor du i grønne omgivelser med umiddelbar tilgang til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra området går det idylliske turveier over jordene mot Sognsvann som er et populært utfartssted med bademuligheter, grillplasser, strandvolleyball og en universelt utformet turvei på ca. 3,7 km rundt vannet. Fra Sognsvann går lysløypene videre innover i marka til Ullevålseter, kjent for sin tradisjonsrike servering og som et naturlig knutepunkt for turstier og skiløyper. Om vinteren kan du spenne på deg skiene kun ca. 150 meter fra boligen og nyte milevis med preparerte løyper – et eldorado for friluftinteresserte.

Til tross for den naturnære beliggenheten er det kort vei til et bredt servicetilbud. Ullevål stadion og Alti Ullevål ligger innen kort avstand og tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. I tillegg finnes dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige fasiliteter i nærområdet.

Området har gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til buss (Gaustadveien), trikk og T-bane (Rikshospitalet), som gir enkel og effektiv adkomst til resten av Oslo. Samtidig ligger boligen skjermet til i et veletablert og barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk, omgitt av grøntarealer og rolige omgivelser.

Parkering

Det er eget garasjelag som fordeler garasje plass etter venteliste/ansiennitet. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Område har ikke beboerparkering.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4216.6 m²

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, trær, beplantning og interne stikkveier til innganger.

Borettslaget kjøpte tomten i 2013 fra Statsbygg, slik at festeforholdet iht. festekontrakt av 26. mai 1967 har bortfalt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, Sognsvannsveien 47-49 - Boligblokk. Datert 10.12.1965.

Det foreligger ferdigattest for:

- Sognsvannsveien 47-49 - Nye balkonger/ending av vinduer - boligblokk. Datert 03.01.2005.
- Sognsvannsveien 47 - 49 - Installasjon av brannalarmanlegg. Datert 21.05.2019

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 10.12.1965.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, kjøkken og stue med utgang til østvendt markterasse på ca. 17 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 2 m². Det er tilgang til fellesvaskeri og felles sykkelbod.

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod
 2. etasje
 BRA-i: 40 m² Entré, gang, bad, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje
 2. etasje
 17 m² Markterrasse

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
 BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
 BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
 ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
 GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal:

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Lovlighet, byggetegninger

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

Standard

Dette er en arealeffektiv leilighet med en stor, østvendt markterrasse på ca. 17 m². Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, med umiddelbar nærhet til Nordmarka og Sognsvann.

Entré og gang:

Entréen er praktisk og separat, med adkomst via lyd- og brannklassifisert ytterdør. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Plassbygd skyvedørsgarderobe med speil på én av dørene bidrar til både effektiv oppbevaring og en opplevelse av økt romfølelse.

Stue med sovealkove og kjøkken:

Stuen fremstår som lys og innbydende, med 3-stavs eikeparkett og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er ikke innsyn fra naboer. Rommet har en god og fleksibel planløsning med plass til både sofagruppe og et mindre spisebord. Den integrerte sovealkoven er en smart og arealeffektiv løsning som gir en naturlig oppdeling av rommet, samtidig som den frigjør gulvplass og bidrar til en ryddig helhet. Fra stuen er det direkte utgang til markterrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet er praktisk utformet med en funksjonell innredning bestående av glatte fronter og nyere benkeplate i laminat. Over benken er det flislagt vegg som er både dekorativ og lett å vedlikeholde. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator over kokeplass og har opplegg for oppvaskmaskin. En effektiv løsning som utnytter plassen godt og gir gode arbeidsforhold. Gulvet

på kjøkkenet er fra 2024.

Markterrasse:

Den østvendte markterrassen på ca. 17 m² fremstår som en attraktiv forlengelse av boligen og fungerer som et naturlig ekstra rom i sommerhalvåret. Uteplassen er delvis overbygget, noe som gir gode bruksmuligheter uavhengig av værforhold, og legger til rette for både avslapning og hyggelige måltider utendørs. Terrassen ligger skjermet og tilbaketrukket til, med en "fjellknaus" som en naturlig avgrensning som bidrar til en lun og privat atmosfære. Her er det gode solforhold på dagtid og rikelig med plass til utemøblement. Terrassedøren er fra 2026.

Bad:

Badet nås via en liten gang og fremstår som funksjonelt utformet. Rommet har flislagte vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme som gir god komfort. Innredningen består av servant, toalett og badekar med flislagt front, som gir en praktisk dusjløsning. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin, noe som gir økt brukervennlighet i hverdagen. Badet ble renovert i 2003. Med tanke på alder må det påregnes behov for oppgraderinger.

Overflater:

Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater og malt betong. Fliser på bad.

Himling: Malt betong. Malte flater på bad.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 m². Det er også tilgang til felles sykkelbod.

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

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger: xxxxxx.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke. xxxxxx

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som

legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Kenneth Pettersen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko utført 2018

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under

befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Selveierleilighet i flermannsbolig bygget i 1962. Bygningen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Yttervegger er oppført med betong og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere er av betong. Grunnmur er av betong, og bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.

Tak:

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform. Takkonstruksjonen er tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget).

Vinduer:

Vinduer med 2-lags energiglass, produsert 2009.

Dører:

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags energiglass. Innvendige dører er glatte innerdører.

Balkong/terrasse:

Østvendt markterrasse av trekonstruksjoner på ca. 17 m².

VVS-installasjoner:

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på badet.

Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenskap, og er over 20 år gammel.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har naturlig ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:

Elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme med varmekabler på badet.

Elektrisk anlegg: 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
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, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

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

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

- Nei

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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | 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. 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.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. 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.

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

- Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Bad - Overflater vegger og himling | Tilstandsgrad settes av hensyn til alder. 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.

- Bad - Overflater Gulv | Tilstandsgraden settes av hensyn til alder. 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.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

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

- Bad - Ventilasjon | 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. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad - Tilliggende konstruksjoner | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

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

Øvrig informasjon

Adresse

Sognsvannsveien 49A, 0372 OSLO

Gnr. 42, bnr. 105, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 37 i AI Snuserud Borettslag

med orgnr. 951109991

Selger

Ragnhild Hillestad Andersen og Eivind Andersen

Borettslag

AI Snuserud Borettslag

Organisasjonsnummer: 951109991

Andelsnummer: 37

AI Snuserud borettslag (org.nr. 951 109 991) består av 41 leiligheter. For informasjon til beboerne benyttes rundskriv, oppslag på tavler, felles e-postutsendelser og en egen Facebook-gruppe.

Styret jobber med oppfølging av vedlikehold og utbedringer, inkludert utskifting av vindu, reparasjon av soil/avløp og takekkasje. Det er også inngått avtale om årlig tilsyn av det elektriske anlegget for fellesarealer.

I henhold til vedtektene § 3 fremgår: *

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.

* Det følger av svar fra styre 21.04.2026 at alle kan kjøpe bolig i borettslaget, vilkårene praktiseres ikke. Dog skal

ny kjøper godkjennes av styre.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har fellesvaskeri som kan benyttes alle dager utenom søndager.
- Sykler kan plasseres i sykkelstativ eller i tilfluktsrom. Barnevogner, ski, kjelker og hagemøbler skal plasseres i tilfluktsrom.
- Trappevask utføres av et vaskebyrå.
- Grilling med kullgrill er ikke tillatt på balkong eller platting. Gassbeholdere kan ikke oppbevares i kjelleren.
- For kjøkkenventilatorer er det kun tillatt med omluftsvifte med kullfilter eller avtrekk direkte ut gjennom vegg etter godkjenning fra styret. Tilkobling til felles ventilasjonskanal er ikke tillatt.

Svar fra styre 09.04.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?

- Kommende vedlikeholdsplaner på 0 - 3 års sikt:

Utskifting/renovering av kloakkrør og soil. Over 3 år:

Utskifting av kledning samt etterisolering.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?

- Det er i løpet av siste 7- 6 år blitt gjennomført drenering, utskifting av elektrisk anlegg i fellesområder, brannsikring, montering av brannvarslingsanlegg fellesområder med direkte alarm til brannvesen, reparasjon av tak samt rens mekanisk ventilasjon.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Det må forventes økning i husleige år tilsvarende minst prisstigningen, og mer dersom planlagte vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres.

Dersom borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Gjelder dette begge deler, og er elverandøren Telenor?

- Grunnpakke data/tv blir fakturert via husleie. Teleno er leverandør.

Forretningsfører: Advokatfirmaet Røer ANS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 87354271

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det er forkjøpsrett i borettslaget. 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.

Styregodkjennelse: Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:

Resultatregnskapet for 2024 viser samlede driftsinntekter på kr 1.934.125, -, og av dette utgjør husleieinntekter kr 1.534.614, -. Samlede driftskostnader utgjør kr 1.783.716, -. Dette gir et resultat før finans på kr. 150.409,- og etter finans et årsoverskudd på 765,-.

Det fremlagt et forslag til budsjett for 2025, som er basert på fortsatt drift. I budsjettforslaget foreslås en økning i husleien med 5 % med virkning fra og med juli 2025. Samlede husleieinntekter er beregnet til kr 1.688.421, -. Samlede inntekter er kr. 2.098.381, . Sum utgifter er til sammen kr 2.181.475, -. Dette gir et underskudd på kr 83.094 -.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. I tillegg vedlegges retningslinjer for installasjon og bruk av kjøkkenvifte/ventilator, info til alle andelseiere (som er sendt ut fra forretningsfører for å minne på og understreke viktige punkt i reglement og husordensregler).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask utføres av et vaskebyrå. Trappene vaskes annenhver uke, kjellergangene en gang i måneden, og tørkerommet og vaskeriet vaskes en gang i uken. Den enkelte andelseier har selv ansvaret for å skifte batteri i røykvarsleren og sørge for at brannslukningsapparatet er i orden. Andelseier er også ansvarlig for staking av egne vasker og sluk, med mindre problemet skyldes hovedledningsnett.

Selger opplyser at det ikke praktiseres dugnad.

Energiklasse

F

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var 477kwh/mnd i 2025. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.
Kommuneplan: Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter,

forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder. Bebyggelse og anlegg, nåværende

Eiendommen er regulert til Reguleringsplan for del av Sognsvannsveien (vei 3150) og vei 3099, jf S-2570.

Eiendommen er berørt av støysone, gul og rød p.g.a vei.

Pågående plansaker i nærområde:

- Ingen nærliggende plansaker ifm. utarbeidelse av salgsoppgaven.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202600062: Gaustadveien 13 A - riving av garasjer og etablering av parkeringsplasser på terreng.

Status: Under behandling

- Saksnummer 202601511: Gaustadveien 2 C - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer.

Status: Under behandling

- Saksnummer 202514043: Sognsvannsveien 35 - tilbygg, fasadeendring og utgraving av kjeller. Status:

Under behandling

- Saksnummer 202512680: Sognsvannsveien 57 - bruksendring av rom fra kontor til sengerom og tilbygg for ventilasjonsaggregat. Status: Under behandling

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

07.12.1965 - Dokumentnr: 17381 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:42 Bnr:1

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

I henhold til borettslagets vedtekter kan fremleie av leiligheten kun skje med styrets samtykke, og andelseiere må søke styret om godkjenning for hver ny framleier. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Det er også et krav i vedtektene at andelseiere må være ansatt og i aktiv tjeneste ved Gaustad Sykehus, med mulighet for unntaksvis godkjenning av andre personer i offentlig tjeneste.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

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

Om informasjonsgrunnlaget

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

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av

rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00
 Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 675,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant

annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen
 Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
didrik.tollefsen@emera.no
 Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
 Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
 Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
 Organisasjonsnummer 934963385
 Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
 Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

21.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

SOGNSVANNNSVEIEN 49A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Andersen	Ragnhild Hillestad Andersen
Gateadresse	
Sognsvannsveien 49A	
Poststed	Postnr
OSLO	0372
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	Borettslag

Document reference: 01260079

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EA, RHA

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Andersen	32a07cf10f0bda8bbd7bf 83fdf6fa8648859c74b	27.03.2026 12:38:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Andersen	8b766718db09a2c8fb48c cf753802557626bb973	28.03.2026 07:30:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260079

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

Nabolagsprofil

Sognsvannsveien 49A - Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gaustadveien Linje 40	5 min	0.4 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	12 min	1 km
Gaustad/Rikshospitalet T-bane, buss, trikk	12 min	1 km
Gråkammen Linje 1	17 min	1.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min	4.4 km

Skoler

Kringsjø skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	22 min	1.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	5 min	2.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	6 min	2.9 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	21 min	1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	20 min	1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	16 min	1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

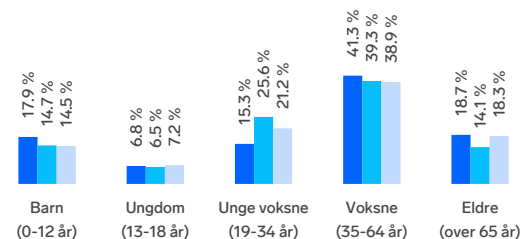
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gaustad/Vestre Solvang	1 249	601
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gaustadskogen barnehage (0-5 år) 113 barn	6 min	0.5 km
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-5 år) 51 barn	8 min	0.7 km
Hompetitten Kanvas-barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sogn	16 min
Kiwi Sognsveien	21 min



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

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

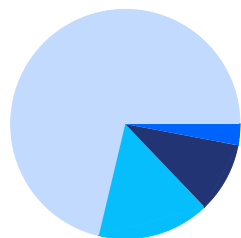
 Øvre sogn borettslag 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Elverhøy balløkke 14 min 
Ballspill 0.9 km

 Heming Treningssenter 20 min 

 SiO Athletica Blindern 22 min 

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 16% rekkehus
■ 72% blokk
■ 10% annet

«Barnevennlig :-»

Sitat fra en lokalkjent

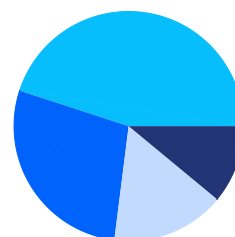
“

Varer/Tjenester

 Vinderen Sentrum 21 min 

 Sykehusapoteket ved Rikshospitalet 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Gaustad/Vestre Solvang

■ Oslo og omegn

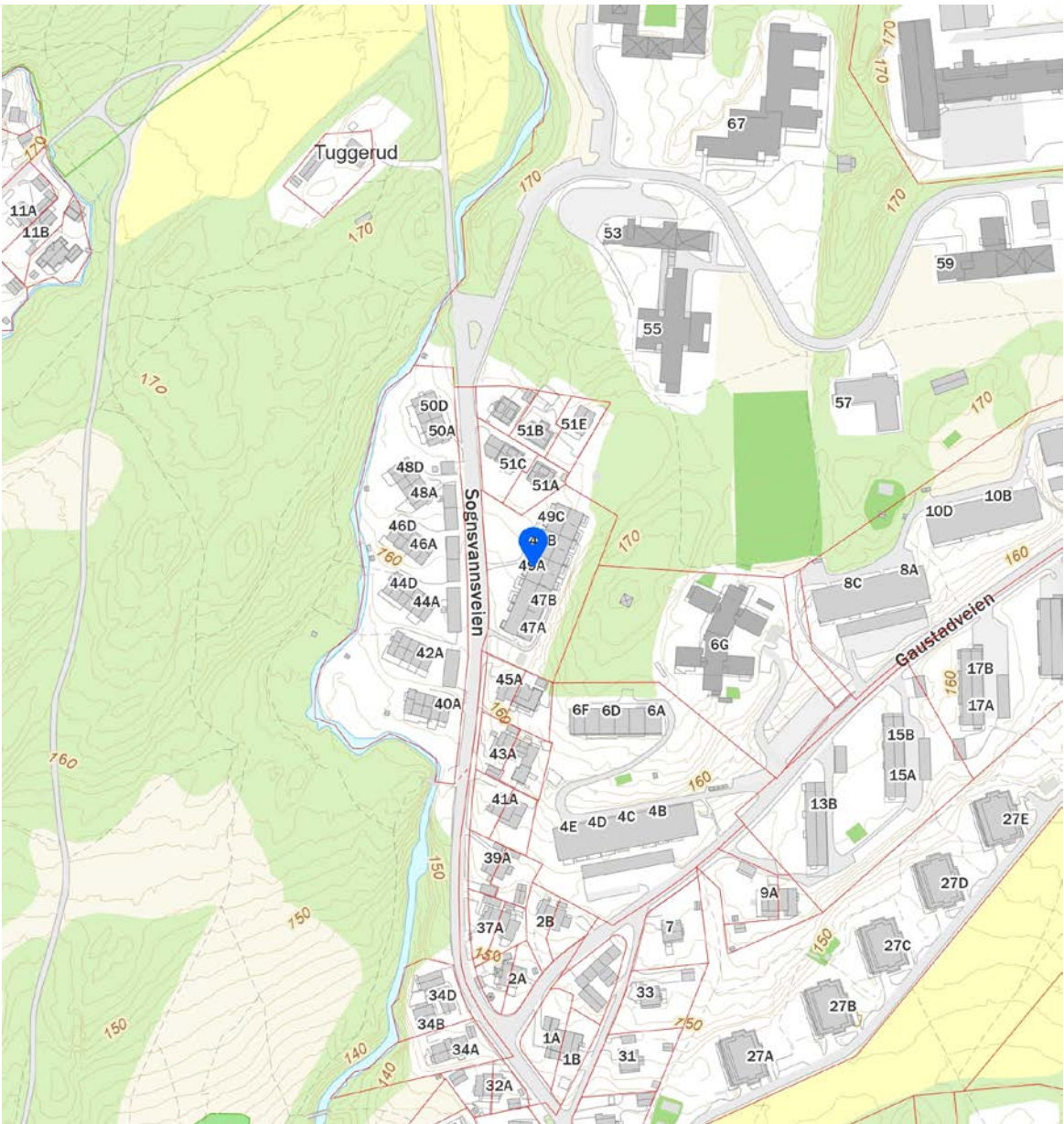
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%








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



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

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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, bygningsakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

- Terrasebordene 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).

INNVEDIG

[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

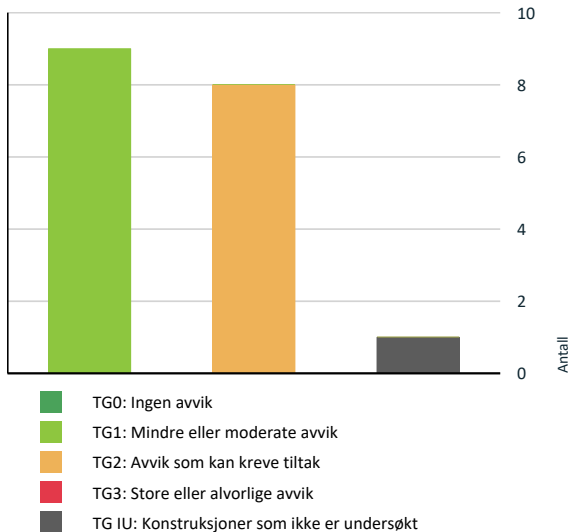
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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.

Selverleilighet

! 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 sperrer av tre, saltak takform, teknet med takstein e.l. (ikke besiktiget).

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

IG 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.

IG 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

IG 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

IG 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

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

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

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

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

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

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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 befaringsstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

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 befaringsstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

ca. 120 liters varmtvannsbereider 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, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør 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

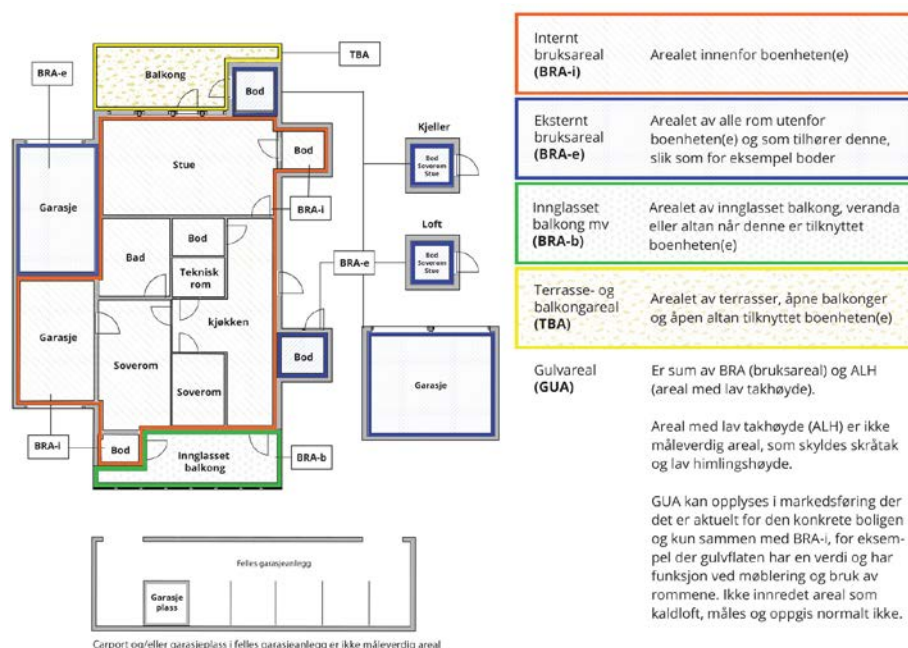
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 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 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 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 Rør 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 bygningsakkyndiges 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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 slitasjegrad:** 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](#)

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/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	Bygningnummer 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 bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet 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



Detaljering

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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner 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).

Likningstallene 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 godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13, 5.ledd i Lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning 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 naboelighetene 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 borettsøver.
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/ramleier 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 ledningsnett 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 hovedledningsnett.

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. Skadedyrutryddelse 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 førstkommende 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 byggetekniske sidene ved prosjektet for å sikre at borettslagets interesser med hensyn til bl.a. brannsikkerhet, ventilasjon, VVS osv blir tilfredsstillende ivarettatt. Kostnaden må dekkes av utbygger.
7. Ferdigstilling: Ved byggeprosjektets avslutning skal fagperson oppnevnt av styret foreta en befaring 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 topoledede støpsler i bevegelig ledning til og med 25 A med og uten jording
- Kople til eller skifte topoledede skjøtekontakter og apparatkontakter 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
TRONDHEIMSVÆIEN 511 * 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

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

Ansvarshavende
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Tømmermester J.M. Larsen, Otto Haugevei 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.

Distriktingenieur

Ivar Stensrud.



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: SOGNSVANNNSVEIEN 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/repasjjon 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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

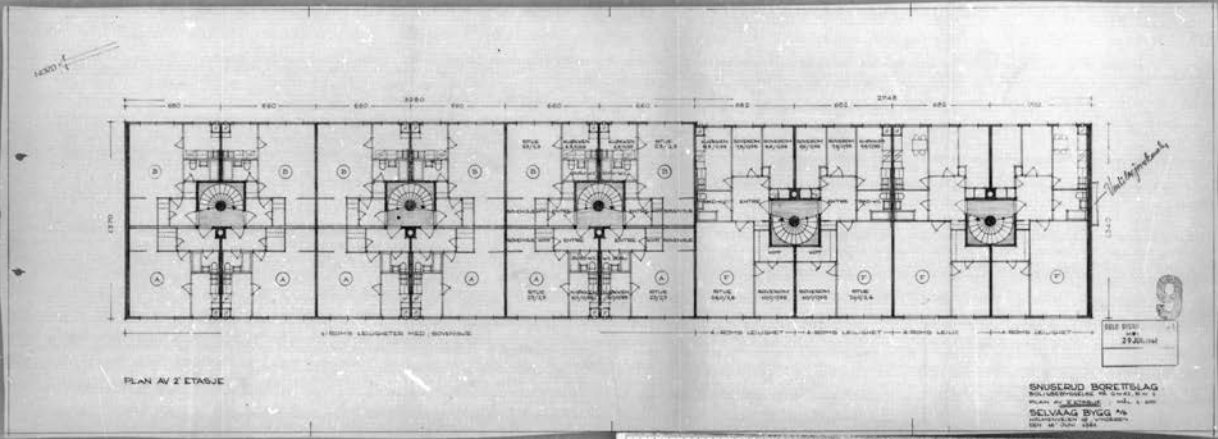
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



PLAN AV 2 ETASJE

SNUSERUD BORETSBLAG
 BYGGEREGNINGER OG TEGNINGER
 PLAN AV 2 ETASJE
 SELVÅG BYGG AS
 1950-1951

TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERT - 21 X



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

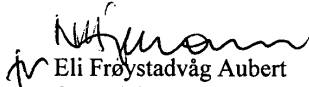
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

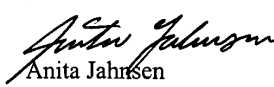
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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



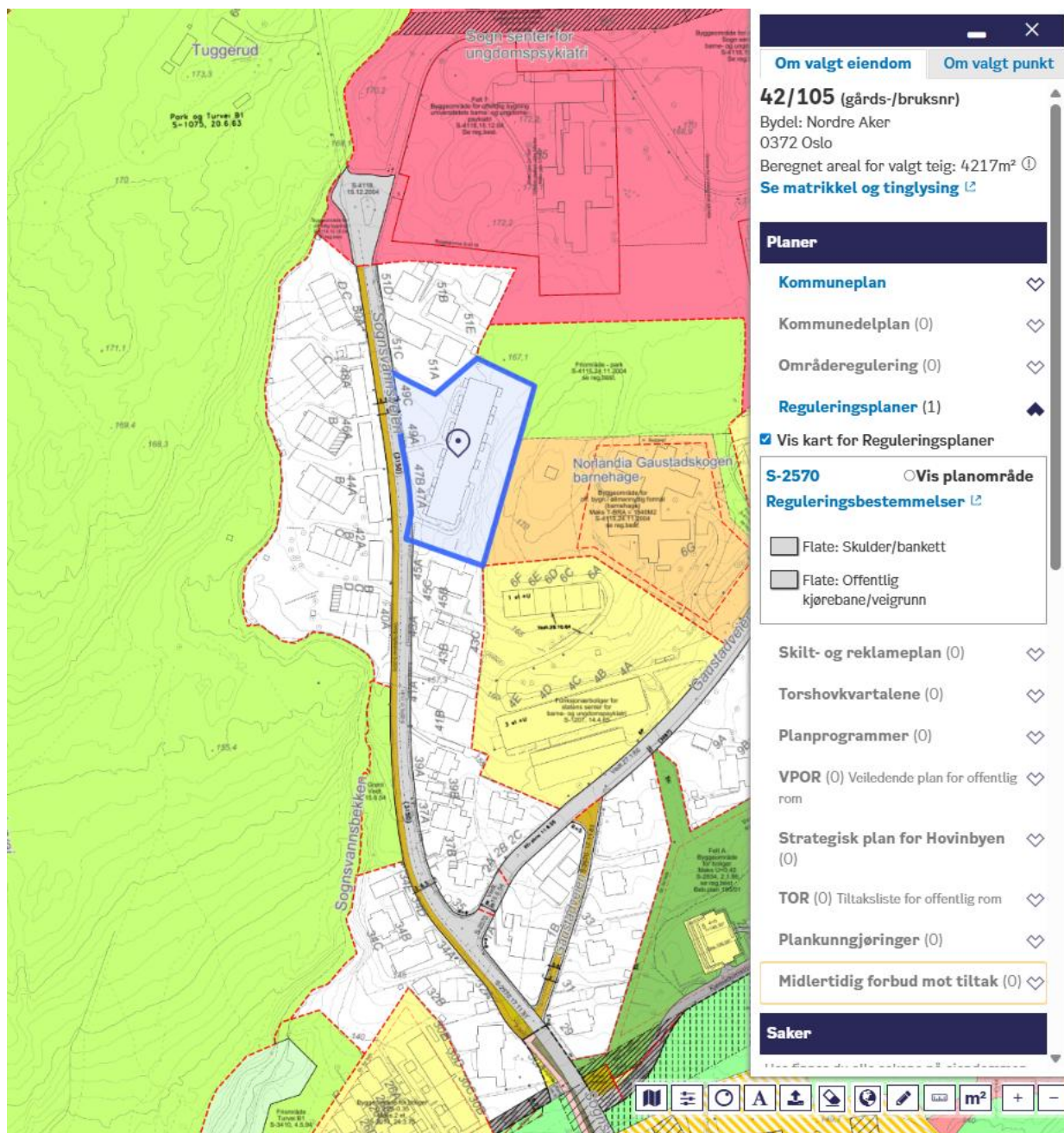
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

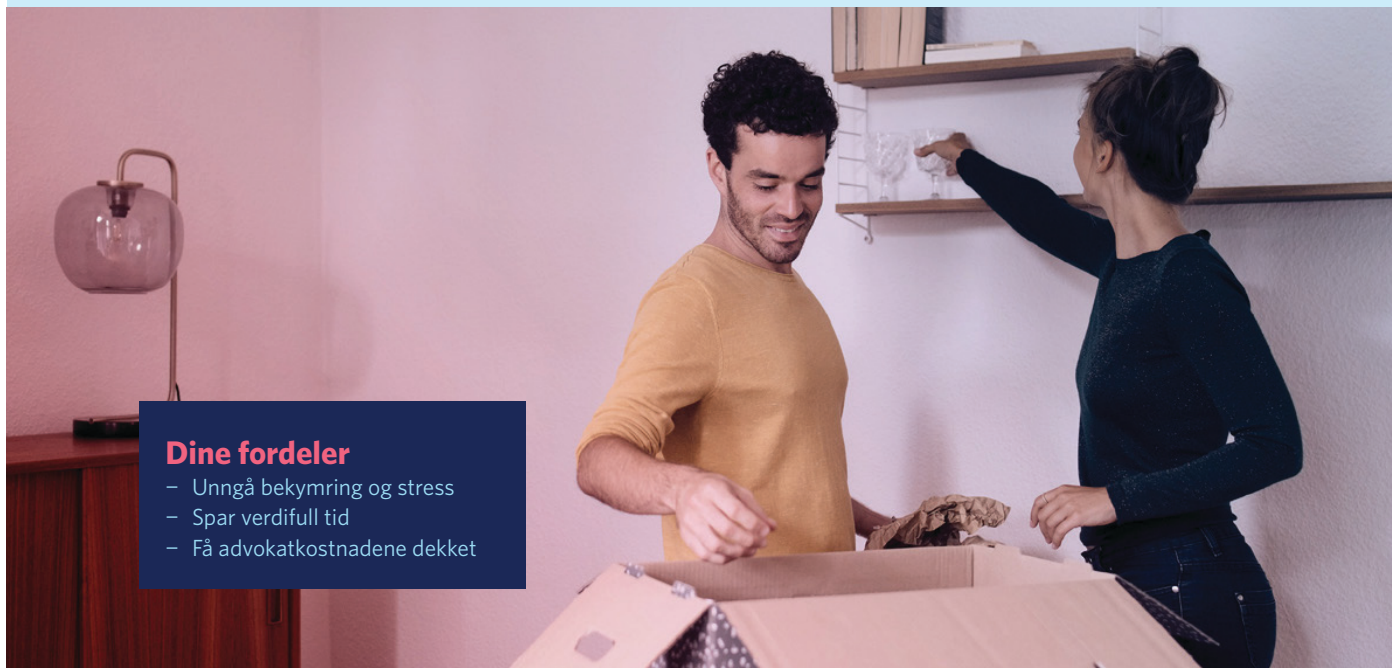
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

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



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

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



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING