NORDVIK

Sognsvannsveien 49B

0 soverom | 35 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sognsvannsveien 49B

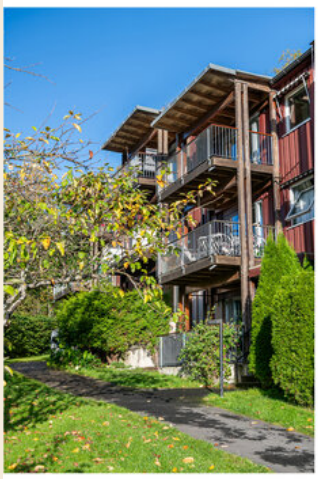
Innhold

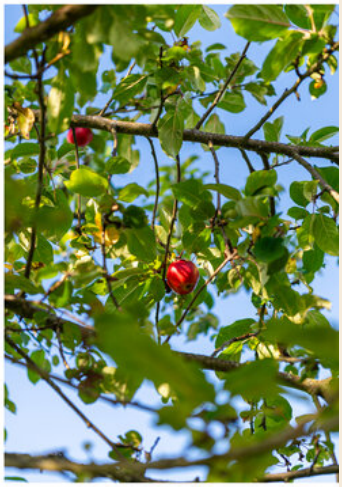
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
17	Egenerklæringsskjema
24	Tilstandsrapport
47	Andre vedlegg
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026











Nøkkelinformasjon

Lys & arealeffektiv 1R | Herlig vestvendt balkong med frodig utsyn| Ingen dok avgift

Prisantydning	**3 750 000,-**
Totalpris	**3 800 658,-**
Fellesgjeld	**50 658,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 532,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Sognsvannsveien 49B er en svært attraktiv og lys 1R andelsleilighet. Praktisk gang med god skapplass. Lys og luftig stue med vinduer fra gulv til tak. Herlig vestvendt balkong på ca. 8 kvm med sol fra kl. 14/15 - 21 på midtsommer. Nydelig utsyn over hage med epletrær. Pent kjøkken med mye skapplass og en koselig spisegruppe.

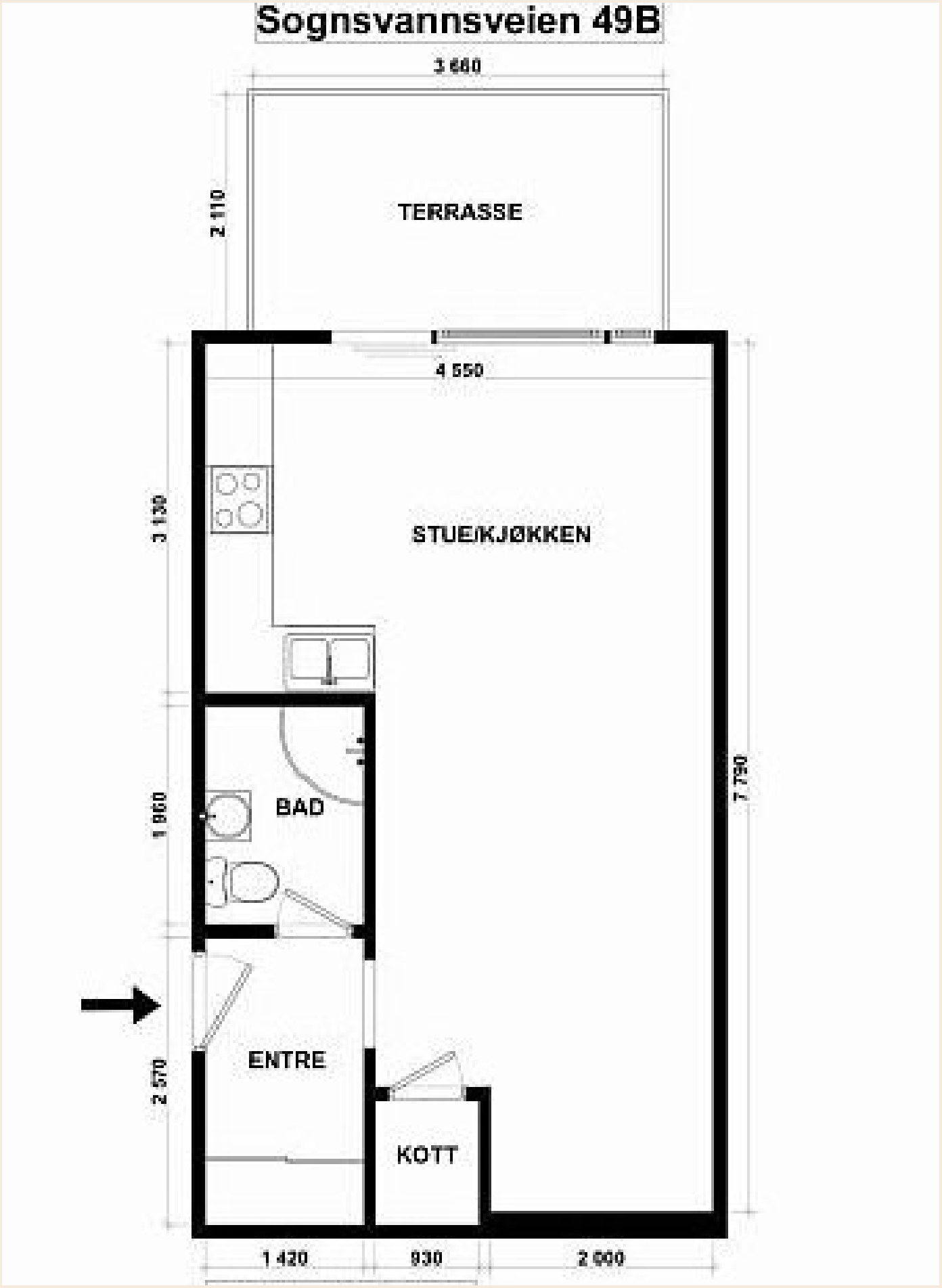
Boligen ligger i skogkanten i blindvei på populære Gaustad med umiddelbar nærhet til marka. Milevis med skiløyper å boltre seg på om vinteren og flotte løpe/ sykkelstier på sommeren.

Leiligheten passer perfekt til dere som ønsker en stille, landlig, men likevel sentral beliggenhet. Gode kommunikasjons forbindelser fra Rikshospitalet og kort vei til handlesenteret på Ullevål.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 37 kvm



Sognsvannsveien 49B

Nabolaget Gaustad/Vestre Solvang - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) — 21 min
393 elever, 18 klasser — 1.7 km

Vinderen skole (1-7 kl.) — 23 min
418 elever, 20 klasser — 2 km

Tåsen skole (1-7 kl.) — 5 min
644 elever, 28 klasser — 2.6 km

Nordberg skole (8-10 kl.) — 20 min
463 elever, 27 klasser — 1.7 km

Ris skole (8-10 kl.) — 21 min
644 elever, 46 klasser — 1.7 km

Blindern videregående skole — 17 min
810 elever, 24 klasser — 1.4 km

Nydalen videregående skole — 7 min
960 elever — 4.1 km

Offentlig transport

Gaustadveien — 5 min
Linje 40 — 0.4 km

Rikshospitalet — 13 min
Linje 17, 18 — 1.1 km

Gaustad — 18 min
Linje 1 — 1.5 km

Nydalen stasjon — 7 min
Linje RE30, R31 — 4.5 km

Oslo S — 17 min
Totalt 24 ulike linjer — 7.1 km

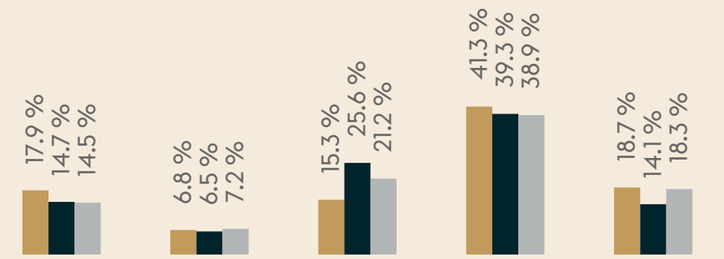
Barnehager

Gaustadskogen barnehage (0-5 å... — 6 min
109 barn — 0.5 km

Eplehagen Kanvas-barnehage (0-... — 8 min
49 barn — 0.7 km

Hompetitten Kanvas-barnehage (... — 11 min
51 barn — 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0198/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sognsvannsveien 49B, 0372 OSLO
Gnr 42, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 50 i Snuserud Borettslag A/l, org.nr. 951109991

Selger
Tor Egil Kaasa

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
50 658,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 800 658,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 809 517,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 819 017,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 37 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 37 kvm.

Innhold
1 etasje, BRA-i 35 kvm, BRA-e 2 kvm og TBA 8 kvm

Primærrom:
Entre, bad/wc, åpen kjøkkenløsning, stue med alkove, og utgang til balkong.
Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på ca. 2 kvm i felles kjeller.

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

Pr dags dato så er det ingen kostnad for parkering i gaten på Gaustad. Ny eier kan forvente en fremtidig beboerparkeing med nåværende priser under.

Normale priser for beboerparkering i Oslo:
Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Styreleder informerer at ny andelseier må påregne en økning på 5 - 10% på felleskostnadene de neste årene pga planlagt vedlikehold på soil, avløp, vindu og ytterkledning.

Historikk:
Det har de siste årene vært gjennomført betydelig arbeid/investeringer knyttet til vedlikehold og oppgradering:
- Brannsikkerhetsoppgradering i hele bygget
- El - nett oppgradering i hele bygget
- Fibernett
- Nye dørlåser/dørpumper
- Avløpsrør- rehabilitering
- Nye vaskemaskiner
- Ny drenering på baksiden av bygget
- Maling av oppganger
- Det ble i 2019 skiftet samtlige hovedinngangsdører i bygget, totalt seks stykker, ringeklokketablå ble skiftet til et anlegg med kamera slik at dem som ønsker/ønsket det kan se på skjerm (mot tilleggskostn.) i egen leilighet se hvem som ringer på.
- Det ble i 2019 installert et kategori 1 anlegg som dekker fellesareal og rømningsveier som å forstå som trappehus og kjellerareal. I tillegg ble det montert brannslukningsapparat og branntepper i alle oppganger, samt kjeller.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget reparerte taket i annen oppgang for noen år siden.

Bygningssakkyndig
Boa Takst AS

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Leiligheten ligger i underetasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje/kjeller.
Bygningen er oppført med konstruksjoner i trekonstruksjoner og betong/mur.
Ukjent fundamentert.
Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.
Yttervegger er kledd med fasadeplater og panel.
Frittbærende dekker / etasjeskiller er sannsynligvis i trekonstruksjoner, men betong er ikke utelukket.
Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.
Trapper og repo i oppgang i betong.

Utvendig:
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning og plater.

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med isolerglass fra 2004.

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2. Det er rekkverk i stål og fliser på gulv.

Innvendig:
Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,44m

Oppsummering av TG2 og TG3:
TG2:
Yttervegger/Veggkonstruksjon - Det er ikke konstatert lufting av kledningen/platene. Ellers er kledningen værslitt og har noe avflassing.

Ytterdør - Skyvedøren går noe tregt og vrideren er tre.

Balkong - Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble registrert noe riss/sprekker i fuger på/i fliser. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Overflater og innredning - Det er noe slitasje og misfarging av trevirke på kjøken. Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Avtrekk - Kjøkkenventilator er tilkoblet ventil i vegg. Det er ikke undersøkt eller dokumentert om løsningen er godkjent av borettslaget eller om tilkoblingen er i samsvar med bygningens ventilasjonsprinsipp.

Innvendige avløpsrør - Brukstiden på avløpsrør er vurdert til å ha passert halvgått tid.

TG3:
Bad - Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 2000, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har rommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra rommet vil øke med årene som gå

Våtrommet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved

bruk.

Innvendige vannledninger - Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Basert på byggeår ble det ofte montert felles stoppekraner i fellesarealer. Brukstiden på kobberrørene og plastrørene er tilnærmet oppbrukt. Rør av kobber, disse har en teknisk levetid på 25-100 år og en anbefalt brukstid på 30-50 år, ihht byggforsk detaljeblad 700.330.

Ved oppussing anbefales det at denne lokaliseres eller monteres. Dette for å kunne stenge vannet i sin leilighet noe som er en fordel ved eventuelle lekkasjer, om man reiser bort eller holder på med vedlikehold/oppussing. Hvis du ikke har adkomst til den, kan det bli vanskelig eller umulig å stoppe vannskader.

Varmtvannsbereder/tank - Berederen har ukjent alder, men har ikke vært skiftet så lenge nåværende eier har hatt leiligheten. Basert på utseende på den og innredningen er det vurdert til at denne er eldre en 20 år. Det er også registrert brudd på ledningen til berederen og det er ikke verifisert hvordan berederen er tilkoblet strøm. Det er synlig fuktskade og svelling av skapstamme ved berederen. Sikkerhetsventilen er plugget/tettet/bliokkert.

Berederen bør vurderes for utskifting grunnet høy alder, da dette øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken og bad medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Gardiner følger ikke med (men kan diskuteres) vegg hylla ved siden av sofaen følger ikke med (men kan diskuteres).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med frittstående ovner, og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Opplyst strømforbruk for 2025 var 4469 kWh.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 532,- pr. mnd.
Inkluderer: TV og internett
- Trappevask
- Vaktmestertjenester
- Snømåking og strøing
- Felles bygningsforsikring
- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Ny eier må forvente kostnad på strøm og egen innboforsikring.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 028 124,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 112 496,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 42 leiligheter.
Kun fysiske personer kan eie en andel i borettslaget.
Ingen kan eie mer enn én andel.

Forretningsfører
Advokatfirmaet Røer ANS

Forkjøpsrett
Andelshavere i A/L Snuserud Borettslag og A/L Sognsvannsveien Borettslag har 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.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 50 658,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 3 509,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 348,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 78 252,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold.
Kostnadsført vedlikehold:
- Bygninger
- Utearealer
- Ombygging nøkkelsystem
- Elektronisk
- Porttelefon
- Diverse vedlikehold
- Vaskeri
- Brannalarm tjenester

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt og er bindende for ny eier.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Høst- og vårdugnad bør påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87354271

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 218 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede felles hage med store plenarealer, hekk mot veien, trær, skulptur, felles frukttrær (plommer, epler) og bærbusker (rips, solbær, viltvoksende bringebær) i den frodige hagen. Lekeplass for de minste, sykkelstativ og asfalterte gangveier. På platået bak bygningene er det skogsområde med grillplass og sittegrupper.
Borettslaget eier tomten som er på 4 216 kvm. Tomten utgjør adressene Sognsvannsveien 47 a,b, samt 49 a,b og c.
Borettslaget kjøpte tomten fra Statsbygg høsten 2013.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Gaustad/Sogn. Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser med umiddelbar nærhet til Gaustadjordet. Kun noen 100 meter fra leiligheten har du tilgang til Nordmarkas store og flotte løypenett med milevis av turstier på sommeren og velpreparerte skiløyper på vinterstid. Videre er det kort vei til bade- og grillplasser ved Sognsvann, samt flotte turmuligheter i Maridalen og Vettakollen.

God tilgang på offentlig kommunikasjon med kort gange til buss nr. 40 i Gaustadveien og buss nr. 25 fra Solvang. Fra Rikshospitalet er det hyppige avganger med trikk 17 og 18, som også gir mulighet for overgang til T-bane ved Forskningsparken. T-bane fra Ullevål Stadion, samt Gaustad eller Ris på Holmenkollbanen. Leiligheten har nærhet til Rikshospitalet, Forskningsparken, UiO Blindern, Oslo Met, Handelshøyskolen BI og Norges Idrettshøyskole. Godt utvalg av servicetilbud i nærområdet med kort vei til Ullevål Stadion og Storo.

Bebyggelse
Lavblokker, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.

Skoler og barnehager
Gaustadskogen Kanvas-barnehage (1-6 år), ca 7 minutters gange fra boligen
Eplehagen Kanvas-barnehage (1-6 år) ca 8 minutters gange fra boligen
Hompetitten Kanvas-barnehage (0-6 år), ca 9 minutters gange fra boligen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.12.1965.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det foreligger ferdigattest for fasadeenring, nye balkonger, datert 03.01.2005.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital markedsføring ink. kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2visninger inkl) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 116 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2026

Ansvarlig megler
Stian Pedersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90884692

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor Egil Kaasa	9578-5995-4-199881	2026-10-07 18:28:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
23-0198/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sognsvannsveien 49B, 0372 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Tor Egil Kaasa

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. januar 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget reparerte taket i annen oppgang for noen år siden.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0198/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tor Egil Kaasa	**2026-10-07**

Identifikasjon

Tor Egil Kaasa

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sognsvannsveien 49 B, 0372 OSLO

OSLO kommune

gnr. 42, bnr. 105

Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1672 **Eiendomsverdi ref nr:** LN4218

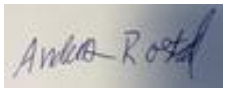
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i underetasje i et bygg oppført i 1962.
Leiligheten han utgang til en ca 8m2 terrasse fra stue/kjøkken.
Generelt har leiligheten en varierende standard og det er ikke foretatt større oppgraderinger ved nåværende eiers eiertid.
Med leiligheten medfølger det en bod.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning og plater.

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med isolerglass fra 2004.

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2.
Det er rekkverk i stål og fliser på gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,44m

VÅTROM Gå til side

Bad :

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra ukjent tid men, vurdert til å være fra før 2000.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malt flate i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, med malte, slette fronter.

Benkeplate av heltre.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og enkelte strekk i plast.
Stoppekran er ikke lokalisert.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Ventil i vegg i stue og i entre.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra ukjent tid.
Berederen har ukjent elektrisk tilkobling.
Berederen er innbygget i benkeskap på kjøkken.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonstidspunkt eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.
Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

Eier har byttet termostat til varmekabel på bad og hengt opp lampe i entre.
Dette arbeidet foreligger det samsvarserklæring på.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler datert 26. juni 1961.
Denne spesifikke leiligheten har ikke definerte rombenevnelser, men de andre leilighetene med samme utforming har benevnelser som i hovedsak stemmer med dagens bruk.
Dette er ikke et unormalt tegningsgrunnlag sett mot byggeår og det er vurdert til st samme rombruk er godkjent i denne leiligheten.
Eneste som da er endring er at kottet er redusert i størrelse og delvis innlemmet i entre.
Endring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt krever bruksendring og det foreligger ingen opplysninger om at dette er utført.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

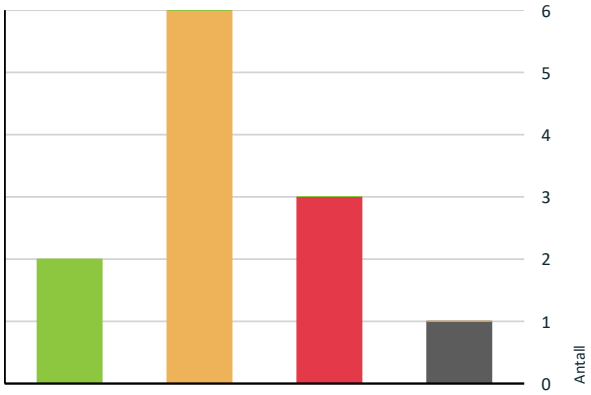
Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen/ oversendte dokumenter, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers ansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det til megler.

Sognsvannsveien 49 B, 0372 OSLO
Gnr 42 - Bnr 105
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

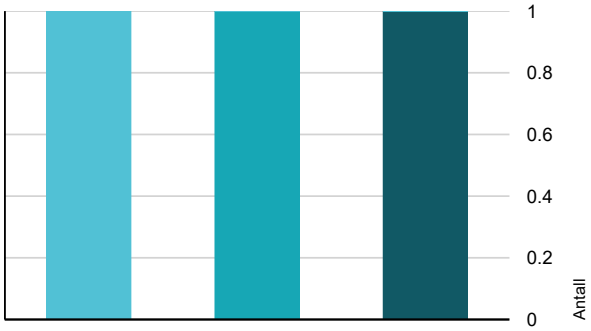
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.	
Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut ved bruk av alle effektene på komfyr. Dette er en indikasjon på at strømmen er noe liten til kjøkken og ved oppussing må det beregnes større kurser.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	
Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget tilfredstiller BF85 eller senere forskrifter.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning og plater.

Ytterveggene er kun besiktiget og vurdert på balkongens areal da disse er i særlig nær tilknytning til boligen, ellers tilstand på yttervegger er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke konstatert lufting av kledningen/platene.
- Ellers er kledningen værslitt og har noe avflassing.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking.
Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.
- Det anbefales å male eller overflatebehandle kledningen for å beskytte treverket mot videre værslitasje og for å redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold fører til større forringelse en nødvendig som igjen kan føre til unødvendige kostnader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med isolerglass fra 2004.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
- Skyvedøren går noe tregt og vrideren er treg.

Konsekvens/tiltak
- Skyvedøren og dørbladet bør justeres eller smøres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.
- Eier opplyser at det er borettslagets ansvar og at vaktmester er satt på saken for utbedring.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 8m2.
Det er rekkverk i stål og fliser på gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremvist ferdigattest.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det ble registrert noe riss/sprekker i fuger på/i fliser.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Tilstandsrapport

• Riss og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre vanninntrenging, som kan føre til frostskader og skade på underliggende konstruksjon.
Dett medfører normalt bytte av fuger eller fliser.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,44m

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Eier opplyser at det er malt opp diverse overflater for en tid tilbake.



Typisk slitasje på parkett.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad :

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra ukjent tid men, vurdert til å være fra før 2000.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malt flate i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Gulvstående toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 2000, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at våtrommet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette våtrommet ble bygget. I tillegg har rommets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra rommet vil øke med årene som går.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, brukstiden er oppbrukt og membran er ikke konstatert.
Eller er det mangelfull høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør og noe lite fallforhold på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en full renovering av våtrommet innen kort tid. Våtrommet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av våtrommet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på rommet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.
Det er uoversiktlig løsning i sluk og membran er ikke konstatert.
Det må eventuelt gjøres ytterligere undersøkelser i sluket for å få konstatert løsningen. Dersom det foreligger en membran er denne utløpt på normal brukstid og bør skiftes før en lekkasje kan oppstå.

Eier opplyser at de ikke har hatt noen problemer med badet og er ikke kjent med noen feil tilknyttet lekkasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







Hjelpesluk i dusj.



Hovedsluk under servant.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue, uten å påvise unormale forhold.
Vurderingen av tilstanden er basert på observasjoner fra dette hullet, og det kan ikke utelukkes at det kan forekomme skjulte skader andre steder i konstruksjonen.

Det presiseres at det ble møtt konstruksjonsvirke ved hulltakningen og hulrommet i vegg er derfor ikke besiktiget.
Det betyr at det kan være feil/skader i konstruksjonen som ikke har vært mulig å oppdage.

Det ble da i tillegg benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier.

Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt.
Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.

Tilstandsgraden er satt som en samlet vurdering av hulltakning med fuktmåling og supplerende fuktsøk da hulrommet ikke var mulig å besiktige.

Tilstandsrapport





Fuktmålingen viste 8,6%





KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent tid, med malte, slette fronter.

Benkeplate av heltre.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:

- Det er noe slitasje og misfarging av trevirke.
- Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere overflatebehandling av slitte og misfargede deler for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen forventes.

• Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.
Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.
Dette var ikke et krav det kjøkkenet ble montert, men anbefales av HMS-hensyn.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenavtrekk koblet på ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator er tilkoblet ventil i vegg. Det er ikke undersøkt eller dokumentert om løsningen er godkjent av borettslaget eller om tilkoblingen er i samsvar med bygningens ventilasjonsprinsipp.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen bør avklares mot borettslaget og eventuelt vurderes av kvalifisert ventilasjonsfaglig person. Dersom løsningen ikke er godkjent eller fungerer i strid med bygningens ventilasjonssystem, kan det bli nødvendig med ombygging eller etablering av en annen ventilasjonsløsning. Omfanget av eventuelle tiltak kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og enkelte strekk i plast.

Stoppekran er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Basert på byggeår ble det ofte montert felles stoppekraner i fellesarealer.

• Brukstiden på kobberrørene og plastrørene er tilnærmet oppbrukt.
Rør av kobber, disse har en teknisk levetid på 25-100 år og en anbefalt brukstid på 30-50 år, ihht byggforsk detaljeblad 700.330.

Konsekvens/tiltak

• Ved oppussing anbefales det at denne lokaliseres eller monteres. Dette for å kunne stenge vannet i sin leilighet noe som er en fordel ved eventuelle lekkasjer, om man reiser bort eller holder på med vedlikehold/oppussing.
Hvis du ikke har adkomst til den, kan det bli vanskelig eller umulig å stoppe vannskader.

Slik løsningen er i dag må en sannsynligvis stoppe vannet for alle leilighetene som tilhører samme ledning.

• Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Kostnadsestimatet er basert på den utløsende faktoren for TG 3 og det er manglende hovedstoppekran i leiligheten.
Det er vanskelig å fastslå et sikkert estimat da det krever nærmere undersøkelser av røropplegget for å finne best egnet løsning. Dersom vannledningen inn i leiligheten er tilgjengelig vil dette normalt være en relativt enkel oppgave og kostnadsestimatet er basert på det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdbehov.
Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Brukstiden på avløpsrør er vurdert til å ha passert halvgått tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Ventil i vegg i stue og i entre.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra ukjent tid.
Berederen har ukjent elektrisk tilkobling.
Berederen er innbygget i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Berederen har ukjent alder, men har ikke vært skiftet så lenge nåværende eier har hatt leiligheten. Basert på utseende på den og innredningen er det vurdert til at denne er eldre en 20 år. Det er også registrert brudd på ledningen til berederen og det er ikke verifisert hvordan berederen er tilkoblet strøm.

• Det er synlig fuktskade og svelling av skapstamme ved berederen.

• Sikkerhetsventilen er plugget/tettet/bliokkert.

Konsekvens/tiltak
• Berederen bør vurderes for utskifting grunnet høy alder, da dette øker risikoen for lekkasje og funksjonssvikt.

Brudd på ledningen utgjør en sikkerhetsrisiko og er ikke i henhold til gjeldende forskrifter. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og eventuelt utbedres av autorisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt eller brann.

• Det bør utbedres tiltak for å stoppe videre fuktpåvirkning og skade på skapstammen. Fuktskader kan føre til råte, muggsopp og redusert levetid på bygningsdelen. Skapstammen bør vurderes skiftes ut, og årsaken til fukten må utbedres for å unngå fremtidige skader.

• Sikkerhetsventilens avblåsning er blokkert/plugget. Sikkerhetsventilen skal kunne avlaste trykk ved overoppheting eller overtrykk i berederen. Når avblåsningen er blokkert kan sikkerhetsfunksjonen bli redusert eller satt ut av drift. Forholdet vurderes som en sikkerhetsrisiko og må utbedres ved å etablere forskriftsmessig avblåsning til egnet avløp/sluk.

Kostnadsestimatet gjelder plugget sikkerhetsventil. Men en samlet vurdering av berederen vil det være hensiktsmessig med utskiftning av hele berederen.

Det vurderes at kostnaden vil ligge i det lavere sjiktet av dette estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlige fuktskjolder/skader og brudd på isolasjon på ledning og plugget sikkerhetsventil.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Installasjonstidspunkt eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

Eier har byttet termostat til varmekabel på bad og hengt opp lampe i entre.
Dette arbeidet foreligger det samsvarserklæring på.

Vurdering av avvik:

• Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut ved bruk av alle effektene på komfyr. Dette er en indikasjon på at strømmen er noe liten til kjøkken og ved oppussing må det beregnes større kurser.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Sikringer som ofte utløses sier noe om at anlegget/kursen er underdimensjonert. Det bør gjøres en nærmere vurdering av elektrisker for å øke kursen.

• Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres hvem som har utført arbeidene, hva som er utført og heller ikke dokumenteres at arbeidene er i tråd med datidens forskrift. Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det fremstår som at sikringene for eks. er skiftet i ca 2015 grunnet dato på kursoversikt, ellers ukjent historikk på anlegget.







Samsvarserklæring på bytte av termostat og montering av lampe.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget tilfredstiller BF85 eller senere forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring.
• Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut ved bruk av alle effektene på komfyr. Dette er en indikasjon på at strømmen er noe liten til kjøkken og ved oppussing må det beregnes større kurser.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget tilfredstiller BF85 eller senere forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det bør gjennomføres radonmålinger i vinterhalvåret. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
• Uten en komfyrvakt er risikoen for brann betydelig høyere, spesielt i tilfeller hvor mat blir glemt på kokeplaten eller koker over.
Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.
Dette var ikke et krav det kjøkkenet ble montert, men anbefales av HMS-hensyn.
• Sikringer som ofte utløses sier noe om at anlegget/kursen er underdimensjonert. Det bør gjøres en nærmere vurdering av elektrisker for å øke kursen.
• Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres hvem som har utført arbeidene, hva som er utført og heller ikke dokumenteres at arbeidene er i tråd med datidens forskrift. Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det fremstår som at sikringene for eks. er skiftet i ca 2015 grunnet dato på kursoversikt, ellers ukjent historikk på anlegget.
• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

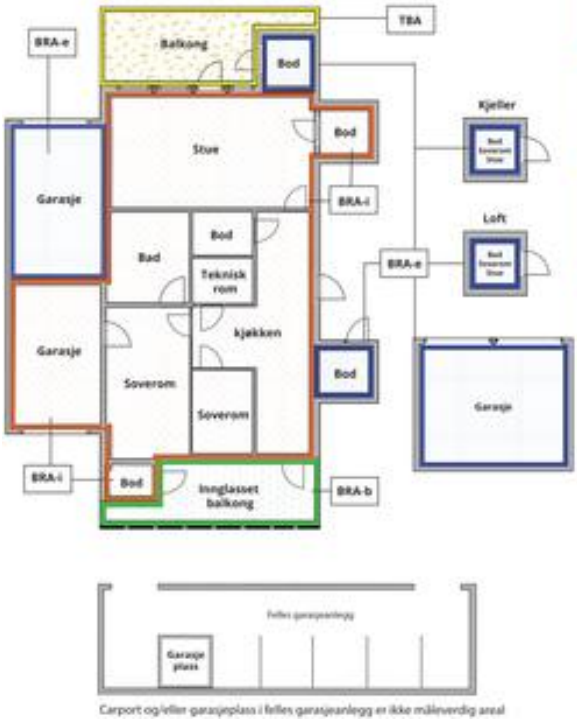
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	35			35	8
Kjeller		2		2	
SUM	**35**	**2**			**8**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, bad, alkove, stue/kjøkken, kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller:
Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.
Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er oversendt tegninger fra megler datert 26. juni 1961.
Denne spesifikke leiligheten har ikke definerte rombenevnelser, men de andre leilighetene med samme utforming har benevnelser som i hovedsak stemmer med dagens bruk.
Dette er ikke et unormalt tegningsgrunnlag sett mot byggeår og det er vurdert til st samme rombruk er godkjent i denne leiligheten.
Eneste som da er endring er at kottet er redusert i størrelse og delvis innlemmet i entre.
Endring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt krever bruksendring og det foreligger ingen opplysninger om at dette er utført.

Undertegnedes gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, gjeldende arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Det er ikke nødvendigvis kontrollert forhold som fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) eller andre søknadspliktige tiltak.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes ved befaringen/ oversendte dokumenter, bemerkes i rapporten. Det er ikke utført en gjennomgang av ferdigattester, midlertidige brukstillatelser eller øvrige kommunale tillatelser, med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. I henhold til Direktoratet for byggkvalitets veiledning inngår innhenting og formidling av slike opplysninger i eiendomsmeglers ansvar. For nærmere opplysninger om bygningens godkjente status og kommunale tillatelser henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Mari Elise Nesteby	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	42	105		0	4216.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sognsvannsveien 49 B

Hjemmelshaver
Al Snuserud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/AL SNUSERUD BORETTSLAG	951109991	U0101	ADVOKATFIRMAET RØER ANS	Kaasa Tor Egil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier og beplantning.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest fra 1965 på oppføring av bygget og fra 2005 for nye balkonger.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i underetasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med konstruksjoner i trekonstruksjoner og betong/mur.

Ukjent fundamentert.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er kledd med fasadeplater og panel.

Frittbærende dekker / etasjeskiller er sannsynligvis i trekonstruksjoner, men betong er ikke utelukket.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev

Forutsetninger

fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.

enova

Energiattest



Adresse **Sognsvannsveien 49B, 0372 OSLO**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369466**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80123965**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **105**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **207,21**

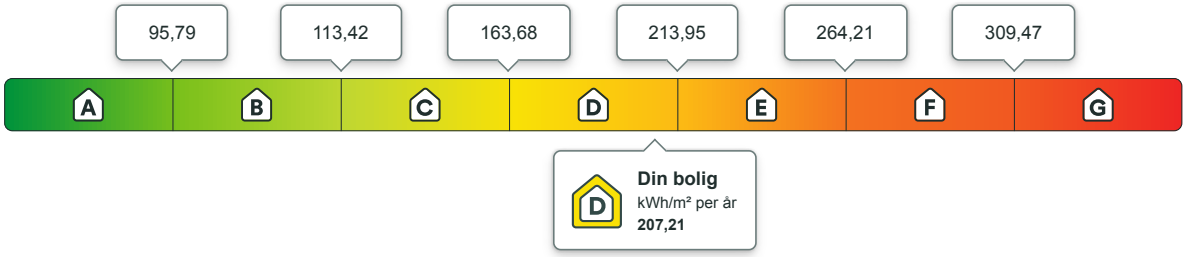
Sognsvannsveien 49B, 0372 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
7 874,15	**207,21**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sognsvannsveien 49B, 0372 OSLO

Detaljering

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

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Sognsvannsveien 49B, 0372 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Til generalforsamlingen i AL Snuserud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for AL Snuserud Borettslag som viser et underskudd på kr 243.361. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 952 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Ytre Enebakk, 4. mai 2026

Helene Sundelin Johansen
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
SNUSERUD BORETTSLAG

---

7. mai 2026

BankID Qualified Signing
Holmsen, Marte Sofie Martinsen
2026-05-11

BankID Qualified Signing
Gauss, Michael
2026-05-11

Torsdag 6. mai 2026 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Snuserud Borettslag.

Følgende saker ble behandlet.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.

Følgende ble enstemmig vedtatt:

Møteleder: Styreleder, Dag Henning Reksnes.

Protokollfører: Forretningsfører, advokat (H) Torstein Burkeland.

Protokollvitner: Michael Gauss (gauss.567@gmail.com) og Marthe Sofie Holmsen (martesofieholmsen@gmail.com).

Det ble foretatt registrering av i alt 10 stemmer, hvorav 2 fullmakter.

Videre at møtet er lovlig innkalt og satt.

2. Styrets årsberetning 2025.

Denne ble gjennomgått og tatt til etterretning uten bemerkninger.

3. Revidert regnskap for 2025.

De reviderte regnskapene ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

4. Budsjett for 2026.

Budsjettet ble gjennomgått og enstemmig vedtatt. Det er tilbakemeldingen på at styrehonoraret ønsker generalforsamlingen skal inn igjen i budsjettet for 2027.

5. Felleskostnader.

Forslaget økes med 10 % fra 01.07.2026.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6. Valg. Se valgkomiteens innstilling.

Følgende ble enstemmig valgt:

Styremedlemmer for 2 år:

Joakim Jestliä, for 2 år

Marte Krogsrud, for 2 år

Varamedlemmer:

Johannes Saxegaard, for 1 år
Petter Mobert, for 1 år

Valgkomiteén ble gjenvalgt for 1 år.

7. Valg av revisor.

Flyt revisjon ble enstemmig valgt.

8. Ansvarsfritak.

Dette ble enstemmig vedtatt.

Mer lå ikke til behandling.

AL SNUSERUD BORETTSLAG

Forretningsfører: **Advokatfirmaet Røer ANS**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

Innkalling til generalforsamling

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Oslo, den 29. april 2026

Til andelseierne i AL Snuserud Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling:

Torsdag 7. mai 2026 kl. 20:30

Møtested: Det Røde Huset Gaustadveien

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2025
3. Revidert regnskap for 2025
4. Budsjett for 2026
5. Felleskostnader
6. Valg.
7. Valg av revisor

Som bilag følger:

1. Styrets årsberetning 2025
2. Revidert regnskap 2025
3. Budsjett 2026
4. Revisjonsberetning (ettersendes)
5. Valgkomiteens innstiling
6. Vedtekter
7. Retningslinjer og husordensregler
8. Retningslinjer installasjon kjøkkenvifte
9. Retningslinjer om lading av e-lbil
10. Branninstruks

Med vennlig hilsen
AL Snuserud Borettslag

for styret

<Digitalt signert>

Torstein Burkeland
Advokat, borettslagets forretningsfører

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle andelseierne har anledning til å delta på generalforsamling med forslag, tal- og stemmerett. I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før generalforsamlingen starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før generalforsamlingen igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

……..
AL Snuserud Borettslag, ordinær generalforsamling torsdag 7. mai 2026 kl. 20:30

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av generalforsamlingen.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

A/L SNUSERUD BORETTSLAG

Styrets årsberetning for 2025

Etter den ordinære generalforsamling avholdt den 25. mai 2025 har borettslaget hatt følgende styre:

Leder:
Dag Henning Reksnes, Sognsvannsveien 49 C - gjenvalgt 2025 for 2 år

Styremedlemmer:
Michael Gauss, Sognsvannsveien 49 B - valgt 2025 for 2 år
Ragnhild Narvestad Hungnes, Sognsvannsveien 47 A - valgt 2025 for 2 år
Joakim Jestilã, Sognsvannsveien 49 C - valgt 2024 for 2 år

Varamedlemmer:
Marte Sofie Martinsen Holmsen, Sognsvannsveien 49 A - valgt 2024 for 2 år
Marte Krogsrud, Sognsvannsveien 49 B - valgt 2024 for 2 år

Valgkomite:
Erik Hagen, Sognsvannsveien 49 A - valgt 2025 for 1 år
Kamilla Harestad Solvang, Sognsvannsveien 49 C - valgt 2025 for 1 år
Henrik Kerl, Sognsvannsveien 49 B - valgt 2025 for 1 år

Advokatfirmaet Røer ANS v/Advokat Torstein Burkeland er borettslagets forretningsfører. Advokatfirmaet Røer ANS er også statsautorisert regnskapsfører for borettslaget.

Borettslagets revisor er statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.

Når det gjelder likestilling opplyses at andelen kvinner i styret er 1/4, og 3/6 om varamedlemmene regnes med.

Det har vært avholdt 4 styremøter og det er ellers jevnlig dialog i styret per epost eller på Teams.

Informasjon
Informasjon til beboerne er søkt ivaretatt gjennom rundskriv og oppslag på tavler i borettslaget samt via felles mailutsendelser fra forretningsfører. Det ble videre opprettet egen facebookgruppe for borettslaget oktober 2018 som også brukes til dette formål.

1. Styrets ansvar
Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til generalforsamlingen Det er videre styret i borettslaget som har ansvaret for å møte myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette gjelder både bygningsstruktur, elektrisk anlegg, støyforhold, brannsikring, utearealer og andre relevante forhold.

2. Styrets arbeid
Styrets arbeid skjer i samsvar med Lov om borettslag. Styret har i perioden arbeidet med planlegging og oppfølging av ordinær drift, herunder vedlikehold og kontroll av el-anlegg, fellesvaskeri, utearealer (stell, planting, klipp samt snørydding) og renhold. Videre har styret jobbet med oppfølging av vedlikehold og utbedringer; status og plan for borettslaget, i samsvar med informasjon formidlet på generalforsamlinger og tidligere generalforsamlingsvedtak. Styret har jobbet med oppfølging av saker relatert til ombygginger og oppussing samt utskifting av vindu samt taklekkasje med følgeskade på leilighet og takkonstruksjon. I den forbindelse ble hele taket gjennomgått av fagfolk for å forebygge at det oppstår flere tilfeller av slike fuktskader. Systemnøkkelopplegget for alle inngangsdører og kjellere har blitt byttet for å styrke sikkerheten og forebygge ubudne gjester i borettslaget. Styret har også jobbet med oppfølging av brudd på husregler og uenigheter mellom ulike andelseiere knyttet til støy/lukt med mer. Styret arbeider med, men har ikke ennå ferdigstilt sak ad felleskostnader og vurdering av ny husleiebrøk, aktuell for de sammenslåtte leilighetene i borettslaget.

3. Leilighetsoverdragelser
Det er overdratt tre leiligheter i 2025.

4. Regnskap 2025
Det vises til det vedlagte regnskapet. Vi mener dette gir et korrekt bilde av gjeldende, økonomisk tilstand for sameiet. Disponible midler er pr 31.12. negative, og disse søkes dekket inn i budsjett for 2026.

Regnskapet er basert på fortsatt drift.

5. Budsjett 2026
Det fremlegges et forslag til budsjett for 2026, som er basert på fortsatt drift. I budsjettforslaget foreslås en økning i husleien med 10 % med virkning fra og med juli 2026.

6. Tomten
Borettslaget kjøpte tomten i 2013 fra Statsbygg, slik at festeforholdet iht. festekontrakt av 26. mai 1967 da er bortfalt. Kjøpesummen utgjorde kr.56.947, og kostnaden er aktivert i borettslagets regnskap. Tomten eies da av borettslaget og utgjør et betydelig økonomisk aktiva for Snuserud.

7. Ordensregler
Nye ordensregler for borettslaget ble vedtatt på ordinær generalforsamling i 2011 og revidert i 2017. Alle andelseiere plikter å være orientert om innholdet i ordensreglene og har også ansvaret for at framleiere eller andre midlertidig brukere av leilighetene er informert om og følger reglene.

I husordensreglene er det regler om bygning. Det gis her regler om sammenslåing av andeler samt oppussing og vedlikehold. Det er adgang til sammenslåing av små tilliggende leiligheter i borettslaget. Følgende fremgangsmåte må følges:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av boliger med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler etter prosedyre

beskrevet i ordensreglene.

2. Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om styrets vedtak tas inn i styrets årsberetning.

Etter vedtagelsen av disse ordensregler har to leiligheter blitt slått sammen (andel 9 og 27).

8. Forsikring og takster

Borettslagets forsikring løper fra 30. desember til 30. desember det påfølgende år. Borettslagets huseierforsikring er hos Gjensidige Forsikring og har avtale 87354271. For øvrig opplyses det om at borettslaget ikke forurenser det ytre miljø. Borettslaget har heller ikke ansatte og er derfor heller ikke pliktig til å tegne OTP forsikring.

9. VVS og elektrisk anlegg

For borettslag og sameiers vedkommende er det i utgangspunktet naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer i borettslaget. Styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har derfor styret ansvaret for VVS og elektriske anlegg. Det er den enkelte andelseier som i utgangspunktet har ansvaret for VVS og elektrisk anlegg inne i leiligheten. For leiligheten har andelseier det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre andelseieren oppmerksom på dennes ansvar og om nødvendig gripe inn for få rettet opp alvorlige feil og mangler. Styret oppfordrer med dette andelseierne til å få tatt jevnlig gjennomgang av sine respektive VVS og el-anlegg med tanke på lekkasje, brannsikkerhet, funksjonalitet og forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg. Det vises også til egen retningslinje knyttet til kjøkkenvifter, som enten skal være koblet til omluft med kullfilter eller tilsvarende renseteknologi eller gå ut igjennom vegg etter omsøkt uttakspunkt.

Elektroentreprenør er forpliktet til å gi en såkalt samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen betyr at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft. Det kan ikke avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før 1. januar 1999.

Både ved el- og VVS-arbeid skal andelseier benytte autoriserte leverandører godkjent for ansvarsrett, og ved arbeid utført som kan betydning for HMS i borettslaget og/ellers som er søknadspliktig, plikter andelseier å framskaffe og oppbevare nødvendig dokumentasjon på arbeids art, hvordan det er utført og at det er i samsvar med krav stilt til utføring både fra borettslaget og det offentlige.

Ved ombygginger som medfører endringer i bærevegger/bærende konstruksjoner og/eller brannceller, skal dette omsøkes til og godkjennes av styret og ansvarlig kommunal myndighet før evt. arbeide starter. Skader på. eller negative konsekvenser for andre leiligheter eller fellesareal som skyldes endringer gjort av andelseier under ombygging/endring kan medføre erstatningsplikt for den ansvarlige andelseier.

Borettslaget har HMS håndbok og det er inngått avtale om årlig tilsyn av det elektriske anlegget for fellesarealer med Tandberg elektriske.

10. Leilighetene – ansvarsforhold

Det er andelseierens ansvar at alle arbeider i leiligheten utføres av autoriserte fagfolk godkjent for ansvarsrett og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken

gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også andelseierens ansvar at leiligheten holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter el-anlegg, men også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Om nødvendig må sluk skiftes. Det omfatter også smøring og vedlikehold av låser, dører og vindusmekanismer. Borettslaget er ikke økonomisk ansvarlig for utskiftninger som skyldes feilbruk eller manglende vedlikehold fra andelseiers side. Andelseieren plikter å ha fungerende røykvarsler og godkjent slukningsutstyr i sine respektive leiligheter.

Ved utleie/framleie er den enkelte andelseier ansvarlig for evt. skader på egen leilighet/fellesarealer som følger av leieforholdet.

Oslo, 29.april 2026

Dag Henning Reksnes
Styreleder

Michael Gauss
Styremedlem

Ragnhild Narvestad Hungnes
Styremedlem

Joakim Jestilä
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP

AL SNUSERUD BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		1 688 490	1 534 614
TV-avgift		114 144	311 928
Trappevask		78 720	78 720
Vaskeriavgift		9 405	8 863
Andre inntekter		140	0
Sum driftsinntekter		**1 890 899**	**1 934 125**
Driftskostnader			
Styrehonorar	2	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		11 280	11 280
Avskrivninger	3	244 126	216 933
Kommunale avgifter		318 841	292 347
Eiendomsskatt		4 386	5 030
Strøm		98 433	82 514
Renhold		89 188	84 700
Snømåking, strøing		52 949	36 120
Vaktmestertjenester		99 829	110 645
TV-avgift og bredbånd		303 210	284 224
Vedlikehold	4	307 597	257 174
Forretningsførerhonorar	5	117 619	109 772
Revisjonshonorar		15 625	15 625
Annen fremmed tjeneste		15 913	77 500
Forsikring		132 161	113 086
Andre kostnader	6	77 993	6 767
Sum driftskostnader		**1 969 151**	**1 783 716**
Driftsresultat		**-78 252**	**150 409**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 062	10 450
Rentekostnader		177 172	160 094
Sum netto finansposter		**-165 110**	**-149 644**
ÅRSRESULTAT (overskudd+/underskudd-)		**-243 361**	**765**

BALANSE

AL SNUSERUD BORETTSLAG

EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
Boligbygg	7	327 495	327 495
Investering balkonger	3	108 300	170 186
Andre anleggsmidler	3	2 717 089	2 170 124
Tomt	8	59 407	59 407
Sum varige driftsmidler		3 212 291	2 727 212
Aksjer	14	8 400	8 400
Sum finansielle anleggsmidler		8 400	8 400
Sum anleggsmidler		**3 220 691**	**2 735 612**
Restanser felleskostnader		0	15 640
Forskuddsbetalte kostnader		239 410	199 526
Bankinnskudd	13	77 098	79 469
Sum omløpsmidler		**316 508**	**294 635**
SUM EIENDELER		**3 537 199**	**3 030 248**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Annen egenkapital		406 295	649 657
Sum opptjent egenkapital		406 295	649 657
Sum egenkapital		**410 495**	**653 857**
Borettsinnskudd		356 800	356 800
Lån fra kredittinstitusjoner	9,10,11	2 349 960	1 823 778
Sum langsiktig gjeld		**2 706 760**	**2 180 578**
Forskuddsbetalte leier		7 118	6 086
Leverandørgjeld		176 604	7 859
Påløpne renter		5 780	2 908
1. års avdrag langsiktig gjeld		207 809	158 359
Annen kortsiktig gjeld		22 634	20 601
Sum kortsiktig gjeld		**419 944**	**195 813**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 537 199**	**3 030 248**

Oslo, dd.mm.2026

Dag Henning Reksnes Styreleder	Joakim Samuel Jestilä Styremedlem	Michael Gauss Styremedlem
Ragnhild Narvestad Hungnes Styremedlem	Torstein Burkeland Forretningsfører	

NOTER TIL ÅRSREGNSKAP

AL SNUSERUD BORETTSLAG

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapet er avlagt etter Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift av 30.06.2005 nr 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.
Aksjer er vurdert til anskaffelseskost.
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.
Avskrivningssats for boligbygg er satt til null.
Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER/STYREHONORAR

Borettslaget har ingen ansatte.

NOTE 3 - AVSKRIVNINGER

Driftsmiddel	Avskr.tid	Ansk.kost	Årets avskr.	Akk. avskr.	Saldo 31.12.
2007 - Balkonger	20 år	1 237 712	61 886	1 129 412	108 300
2014 - Branndør	20 år	177 500	8 874	104 287	73 213
2014 - Nytt låssystem	20 år	68 895	3 445	40 761	28 134
2015 - Oppgradering el-anlegg	20 år	1 059 125	52 889	539 054	520 071
2015 - Fornying avløpsrør	20 år	109 813	5 490	55 373	54 440
2019 - Brannsikring	15 år	723 240	48 216	313 404	409 836
2023 - Oppgradering lydisolering vegger	20 år	365 000	18 250	39 542	325 458
2024 - Varmekabler/asfaltering gangvei	15 år	639 692	42 646	60 530	579 162
2025 - Takarbeider	25 år	729 205	2 431	2 431	726 774
Sum			**244 126**		**2 825 389**

	2025	**2024**
NOTE 4 - VEDLIKEHOLD		
Bygninger	36 405	98 024
Utearealer	41 820	5 030
Ombygging nøkkelsystem	82 692	0
Elektrisk	26 068	20 755
Porttelefon	5 688	0
Diverse vedlikehold	7 260	17 095
Vaskeri	0	8 456
Brannalarm tjenester	107 664	107 814
Sum	**307 597**	**257 174**

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRERHONORAR		
Honorar forretningsførsel	110 932	103 272
Honorar ligningsoppgaver	6 688	6 500
Sum	**117 619**	**109 772**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankgebyr	5 357	4 903
Containerleie	8 184	0
Inventar og rekvisita	19 453	0
Andre kostnader	45 000	1 864
Sum andre driftskostnader	**77 993**	**6 767**

NOTE 7 - BOLIGBYGG

Anskaffelseskostnad i 1961	1 425 964

Eiendommens balanseførte verdi er lavere enn bokført gjeld.
Virkelig verdi antas å overstige gjelden.

NOTE 8 - TOMT

Borettslaget festet en tomt på 4 218 m2 som hadde festetid til 1918.
Tomten er 04.10.2013 innløst med kr 56 947 pluss dokumentavgift kr 2 460, og eies av borettslaget

NOTE 9 - LÅN

DNB felles annuitetslån 1213.05.90576 - tatt opp 25.09.2015

Rente pr 31.12.	7,10 %
Innfrielse	25.05.2035
Avdrag betalt i året	42 855
Restgjeld pr 31.12.	598 676
Avdrag som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning	327 062

DNB felles annuitetslån 1213.59.77592 - tatt opp 28.02.2018

Rente pr 31.12.	7,10 %
Innfrielse	26.11.2032
Avdrag betalt i året	60 295
Restgjeld pr 31.12.	565 589
Avdrag som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning	185 317

DNB felles annuitetslån 1213.84.64820 - tatt opp 08.07.2019

Rente pr 31.12.	7,30 %
Innfrielse	25.06.2034
Avdrag betalt i året	54 595
Restgjeld pr 31.12.	660 127
Avdrag som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning	312 681

DNB felles annuitetslån 1516.04.92659 - tatt opp 04.06.2025

Rente pr 31.12.	5,25 %
Innfrielse	01.06.2040
Avdrag betalt i året	16 623
Restgjeld pr 31.12.	733 377
Avdrag som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning	535 597

NOTE 10 - PANTSTILLELSER

Av borettslagets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant og lignende	2 563 548
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld:	
Boligbygg	327 495
Investering balkong, branndør, låssystem, el-anlegg, fonyet avløpsrør	2 825 389
Tomt	59 407
Sum	**3 212 291**

NOTE 11 - LEILIGHETER ANDEL DISPONIBLE MIDLER OG LANGSIKTIG GJELD

Den enkelte leilighets andel av kostpris, disponible midler og langsiktig gjeld.

Leil.type	Antall	Oppr. innsk.	Mnd.leie	Andel disp. midler	Andel felles langs.gjeld
1-roms (små)	3	5 400	2 854	-2 048	46 528
1-roms	29	6 000	3 167	-2 273	51 631
3-roms	2	8 900	4 374	-3 139	71 308
4-roms	6	9 500	4 777	-3 428	77 878
2-roms	1	12 000	6 330	-4 542	103 196

NOTE 12 - DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler 01.01.		98 822
Årets resultat	-243 361	
Låneopptak	750 000	
Endring 1. års avdrag langsiktig gjeld	49 450	
Avdrag lån	-273 268	
Avskrivninger	244 126	
Aktivering anleggsmidler	-729 205	
Endring i disponible midler		-202 258
Disponible midler 31.12.		**-103 436**

Disponible midler er forskjellen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

NOTE 13 - BANKINNSKUDD

Bundne bankinnskudd utgjør kr 0.

NOTE 14 - AKSJER

Borettslaget eier 84 aksjer à kr 200 i AS Gaustad Kabelselskap.
Selskapets aksjekapital er kr 116 800. Balanseført verdi er kr 8 400.

AL SNUSERUD BORETTSLAG

			BUDSJETT 2026	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2025
INNTEKTER		Leie pr. mnd			
3 STK. 1-ROMS	01.01.-30.06.	2 854	51 372	48 924	
3 STK. 1-ROMS	01.07.-31.12.	3 139	56 509	51 370	
29 STK. 1-ROMS	01.01.-30.06.	3 167	551 058	524 784	
29 STK. 1-ROMS	01.07.-31.12.	3 484	606 164	551 023	
1 STK. 2-ROMS	01.01.-30.06.	6 330	37 980	36 168	
1 STK. 2-ROMS	01.07.-31.12.	6 963	41 778	37 976	
2 STK. 3-ROMS	01.01.-30.06.	4 374	52 488	49 980	
2 STK. 3-ROMS	01.07.-31.12.	4 811	57 737	52 479	
6 STK. 4-ROMS	01.01.-30.06.	4 777	171 972	163 764	
6 STK. 4-ROMS	01.07.-31.12.	5 255	189 169	171 952	1 688 490
SUM FELLESKOSTNADER			**1 816 227**	**1 688 421**	**1 688 490**
VASKERIAVGIFT			9 500	8 863	9 405
TRAPPEVASK			91 020	78 720	78 720
TV-AVGIFT			312 912	311 928	114 144
ANDRE INNTEKTER			-	-	140
ANNEN FINANSINNTEKT			12 000	10 449	12 062
SUM INNTEKTER			**2 241 659**	**2 098 381**	**1 902 961**
KOSTNADER					
FASTE KOSTNADER					
EIENDMSSKATT			4 000	4 382	4 386
TV OG BREDBÅND			312 912	290 000	303 210
KOMMUNALE AVGIFTER			384 000	335 000	318 841
STRØM			85 000	83 000	98 433
FORSIKRING			159 190	132 161	132 161
SUM			**945 102**	**844 543**	**857 031**
ADMINISTRASJON					
STYREHONORAR			-	80 000	80 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT			-	11 280	11 280
REVISJON			16 100	15 625	15 625
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.			114 400	112 500	110 932
HONORAR LIGNINGSOPPGAVER			6 900	-	6 688
ANNEN FREMMED TJENESTE			16 500	-	15 913
SUM			**153 900**	**219 405**	**240 437**
VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER					
AVSKRIVNING BYGG			61 886	61 886	61 886
AVSKRIVNING ANLEGG			179 810	179 810	182 240
TRAPPEVASK			91 020	86 000	89 188
SNØMÅKING			-	37 000	52 949
VAKTMESTER			103 000	112 000	99 829
VEDLIKEHOLD			250 000	300 000	307 597
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			50 000	30 000	72 637
SUM			**735 715**	**806 695**	**866 325**
FINANSKOSTNADER					
BANKGEBYR			5 000	5 000	5 357
RENTER LÅN 1213.05.90576			41 835	90 648	47 058
RENTER LÅN 1213.59.77592			38 882	106 296	45 292
RENTER LÅN 1213.84.64820			47 052	108 888	53 473
RENTER LÅN 1516.04.92659			38 498	-	31 349
SUM			**171 267**	**310 832**	**182 528**
SUM KOSTNADER			**2 005 984**	**2 181 475**	**2 146 322**
Overskudd+ / Underskudd -			**235 675**	**- 83 094**	**- 243 361**
AVDRAG LÅN 1213.05.90576			46 917	-	39 045
AVDRAG LÅN 1213.59.77592			65 686	-	54 983
AVDRAG LÅN 1213.84.64820			59 760	-	49 754
OPPTAK/AVDRAG LÅN 1516.04.92659			35 542	-	- 733 377
SUM AVDRAG			**207 905**	**-**	**- 589 595**
ENDRING LIKVIDITET			**269 465**	**158 601**	**590 360**

Oslo, dd.mm.2026

Dag Henning Reksnes
Styrets leder

Joakim Samuel Jestilä
Styremedlem

Michael Gauss
Styremedlem

Ragnhild Narvestad Hungnes
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

Valgkomitéens innstilling til generalforsamlingen i A/L Snuserud Borettslag 07.05.2026

Etter den ordinære generalforsamlingen den 26.05.2025 har borettslaget hatt følgende styre:

Leder:

- Dag Henning Reksnes, Sognsvannsveien 49C valgt for 2025-2027

Styremedlemmer:

- Michael Gauss, Sognsvannsveien 49B valgt for 2025-2027
- Joakim Jestilä, Sognsvannsveien 49C valgt for 2024-2026
- Ragnhild Narvestad Hungnes, Sognsvannsveien 47A valgt for 2025-2027

Varemedlemmer:

- Marte Sofie Martinsen Holmsen, Sognsvannsveien 49A valgt for 2024-2026
- Marte Krogsrud, Sognsvannsveien 49B valgt for 2024-2026

Prosessen mot generalforsamling 2026:
I prosessen mot generalforsamling 2026 ble det bemerket av valgkomitéen at det i vedtektene til borettslaget angis at styret skal bestå av 4 styremedlemmer som velges for 2 år og 2 varamedlemmer som velges for 1 år. De siste års styreformasjoner og valgperioder har avviket fra dette. Derfor ble det bestemt å rette opp dette for neste periode. Det var derfor nødvendig å finne **to** styremedlemmer for 2 år og **to** varamedlemmer for 1 år. Det ble både spurt tidligere styre- og varamedlemmer og andre. Det har ikke kommet innsigelser mot dagens styre eller andre forslag til valgkomitéen.

Innstillingen fra valgkomitéen er som følger:

- Joakim Jestilä, Sognsvannsveien 49C, til valg som styremedlem for 2026-2028
- Marte Krogsrud, Sognsvannsveien 49B, til valg som styremedlem for 2026-2028
- Johanne Saxegaard, Sognsvannsveien 47B til valg som varamedlem for 2026-2027
- Petter Moberg, Sognsvannsveien 47B, til valg som varamedlem for 2026-2027

Med vennlig hilsen valgkomitéen, Oslo 23.04.2026

Henrike Kerl | Kamilla Harestad Solvang | Eirik Hagen

A/L SNUSERUD BORETTSLAG

Vedtekter med endringer senest 12. april 2000.

§ 1.

Snuserud Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar.

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

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

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 2.

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

§ 3.

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

1.
Andelseiere i borettslaget må være ansatt og i aktiv tjeneste ved Gaustad Sykehus. Styret kan også godta som andelshaver person som er ansatt i offentlig tjeneste, og unntaksvis også godkjenne som andelshaver person som ikke har den tilknytning til Gaustad Sykehus eller til offentlig tjeneste som foran anført.

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

3.
Ved andelseiers død kan dennes ektefelle/samboer/partner og barn som bor og fortsatt ønsker å bo i leiligheten erverve avdødes andel med rett til å leie leiligheten.

§ 4.

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

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

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

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

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

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

§ 5.

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

Det opprettes vanlig leiekontrakt med hver enkelt andelseier.

§ 6.

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

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

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

Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 7.

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

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

§ 8.

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

§ 9.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

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

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

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

§ 10.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

§ 11.

Generalforsamlingen skal ledes av formannen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 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 naboleilighetene 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 tillat 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, returpapirkasser 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 borettshaver.
6. Etter bruk skal bord og maskiner tørkes av, lo fjernes i tørketromlene, og avløpssluket i vaskeriet renses.

C. BYGNING

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

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

Alle rom må være oppvarmet slik at vannet i ledningsnettet 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 hovedledningsnettet.

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 byggtekniske sidene ved prosjektet for å sikre at borettslagets interesser med hensyn til bl.a. brannsikkerhet, ventilasjon, VVS osv blir tilfredsstillende ivaretatt. Kostnaden må dekkes av utbygger.
7. Ferdigstillelse: 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 elekriske 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 stikkkontakt
- Kople til eller skifte topolede støpsler i bevegelig ledning til og med 25 A med og uten jording
- Kople til eller skifte topolede skjøtekontakter og apperatkontakter til og med 16 A med og uten jording

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

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

Snuserud borettslag ble opphavlig bygget med kun naturlig ventilasjon.

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

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

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

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

RETNINGSLINJER GJELDENDE FOR ANDELSEIERE I SNUSERUD BORETTSLAG OM OPPLADING AV EL-SYKLER, EL-SPARKESYKLER OG ANDRE FRAMKOMSTMIDLER MED LITIUM-BATTERI

El-sparkesykler og andre elektriske framkomstmidler med litium-batteri representerer en mulig brannfare, spesielt under opplading. Derfor innføres disse retningslinjene i Snuserud borettslag for bruk, opplading og oppbevaring:

(NB! Les alltid bruksanvisningen som gjelder din sykkel/framkomstmiddel nøye)

- Bruk ikke batteri som ikke er merket med produsent, typenummer og har eget CE-merke.
- Ikke bruk eller lad et skadd, vått eller tilsmusset batteri. Skadde batteri kan kortslutte og starte brann. Sjekk også at kontaktene er rene og tørre. Dersom et batteri plutselig ikke vil lade, er det sannsynligvis skadd. Ikke la slike batterier ligge inne, det representerer en brannfare, lever det til forhandler eller godkjent mottak snarest mulig. Batteri er spesialavfall. Skadde batteri skal leveres til godkjent mottak og skal ikke i vanlig søppel!
- Opplading skal skje i et tørt rom med en temperatur på mellom 5 og 20 grader og med fungerende røykvarsler samt tilgang på brannslukkingsapparat.
- Opplading skal ikke foregå i kjelleren eller i gangen eller andre fellesareal.
- Du må ha tilsyn med batteriet under opplading. Det betyr at du ikke må lade om natten eller sette batteriet til opplading når du ikke er til stede i rommet.
- Når batteriet er ferdig ladet, må du ta det ut av laderen. Batteriet må ikke utsettes for varme over 20 grader over tid. Derfor er gulv med varmekabler ikke egnet som underlag for opplading og oppbevaring av batteri.
- Opplading må heller ikke skje på brennbart underlag, som tregulv.
- Husk at batteriladeren blir varm og skal derfor ikke tildekkes
- Hvis det oppstår brann, ring brannvesenet på 110, og om det er mulig, fjern batteriet fra brennbare omgivelser og ta laderen ut av stikkontakten.
- Brann i litium-batteri kan holdes i sjakk ved å legge batteriet i vann for å kjøle det ned. Det er også branntepper tilgjengelig i alle oppganger.
- Brennbar væske i batteriet vil når brannen i batteriet blir varm nok avgi en giftig og brennbar gass. Batteriet vil derfor ta fyr igjen om det ikke blir kjølt ned.
- Ikke lad batteriet ute når det er kaldt. Det kan skade batteriet og indirekte utløse brann i batteriet.
- Ved langtidslagring bør batterier oppbevares i temperatur mellom 5 – 20 grader, og adskilt fra brennbare materialer.
- Litium-batterier er sårbare for skader dersom de utsettes for harde støt eller andre former for røff behandling.

Selv om det er sjelden det blir brann i et litium-ion-batteri, kan det skje, og også med batterier som ikke står til opplading. Brann kan for eksempel bli utløst av en skadd litium-ion-celle, etter et kraftig støt eller slag.

BRANNINSTRUKS SNUSERUD BORETTSLAG

per mai 2024

Hva skal du gjøre ved brann (rekkefølgen må tilpasses den situasjon du står i):

Redde

Hvis du er den som oppdager brann, sørg for å varsle andre i bygget. Rop "Brann! Brann!" og bank på/ring på dører til andre leiligheter for å varsle. Hjelp hverandre slik at alle kommer seg ut i sikkerhet. Møt opp på et avtalt møtested (se nedenfor).

Varsle

Varsle brannvesenet på nødnummer. Oppgi nøyaktig adresse. Følg instruksene fra brannvesenet. Ikke legg på før du får beskjed om at det er greit. Dersom automatisk varsling har skjedd ved en feil, ikke avstill brannalarm før det er opprettet kontakt med brannvesenet. Varsle brannvesenet om dere vet om beboere og kjæledyr som ikke har blitt evakuert.

Slokke

Dersom brannen ikke har blitt større enn at det er mulig å slokke den, forsøk å slokke med brannslokkeapparat/brannteppe. Hvis brannen utvikler seg raskt, overlat jobben til brannvesenet. Husk at røyken er svært giftig.

Snuserud borettslag har direktevarsling til brannvesenet ved brannalarm utløst av detektorer i fellesarealer (kjeller og oppganger).

Dersom det er behov for manuelt å varsle brannvesenet om brann, ring 110 og oppgi korrekte adresse.

For sørlig del av bygget, de som har oppganger vendt mot skogen er adressen Sognsvannsveien 47. For nordlig del av bygget, de som har oppganger vendt mot veien, er adressen Sognsvannsveien 49.

Oppmøteplass for beboerne i Sognsvannsveien 47 og 49 ved brann er på plenen nord og vest for gangsti til 49.

Slokkeutstyr, dvs. pulverapparat og branntepper, er plassert på vegg i alle oppganger og på alle trappeavsatser samt pulverapparat i kjeller. Det er også røykluker i alle oppganger. Disse åpnes ved å trekke i rød bøyle som henger ned fra tak ved starten på trappen i oppgangen.

Husk at alle andelseiere har plikt til å ha fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler i egen leilighet. Vi anbefaler alle som bor i 2/3 etasje å ha brannstige til bruk for evakuering fra balkong.

Sentral for felles brannalarmanlegg er i oppgang 49a ved postkassene, veiledning for bruk henger på veggen ved siden av sentralen. Der er det også manuell brannmelder som skal brukes ved brann dersom automatisk melding ikke fungerer.

HUSK det er avgjørende for å unngå alvorlige ulykker ved brann at alle rømningsveier, dvs. oppgangene og gangareal i kjeller, holdes fri for hinder som sykler, barnevogner og annet privat utstyr. Slikt utstyr skal ikke hensettes i fellesareal som er rømningsveier ved brann.

Ved evakuering av leilighet husk at det kan være farlig dersom oppgangen er røykfylt(brannrøyk er svært giftig), evakuering fra balkong kan da være et bedre alternativ.

Rømningsveiene i Snuserud er merket med selvlysende skilt.

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

BVB Eiendomsmegling AS (org. 917 427 925)
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70 B
0855 Oslo

Att.: Stian Pedersen

E-post: s.pedersen@nordvikbolig.no

Oslo, 12. oktober 2026

Deres ref.: 23-0198/26

AL Snuserud borettslag, org. 951 109 991 i Oslo
Sognsvannsveien 49 B
Andelsnr.: 50
Selger: Tor Egil Kaasa

Viser til deres brev i e-post av 06.10.26.

Advokatfirmaet Røer ANS er forretningsfører for AL Snuserud borettslag.

Eiendommen er eiet.

Felleskostnader er kr 3.532,- pr. måned (husleie kr 3.140,-, trappevask kr 160,-, TV-bredbånd kr 232,-).

Likningstallene for snr. 50 utgjør pr. 31.12.2025:

Andel fellesgjeld:	kr	50.658,-
Andel formue:	kr	2.348,-
Andel renteinntekter:	kr	239,-
Andel rentekostnad:	kr	3.509,-

Videre følger innkalling til ordinær generalforsamling 2026 med årsberetning 2025, årsregnskap 2025, budsjett 2026. Med innkallingen følger også 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).

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87354271.

Vårt gebyr for megleropplysninger utgjør kr 5.464,- inkl. mva.

Faktura for eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva.

Faktura for forkjøpsrettsavklaring er på 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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 ☎ 417260

IS/VÅ.

KOPI

Oslo, den 10.des. 1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr. 60/4105.

Arbeidets art: Boligblokk

Avsluttende synsforretning: 4/5-1963.

Bygningens art: Nybygg

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

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Oker Arkitektur as
Kjølberggata 21
0653 OSLO

KOPI

Dato: 03 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200304386-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Pedersen
SOGNSVANNSVEIEN 49B

Dato: 14.06.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86473208
7221976

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.42 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20230614 for SOGNSVANNSVEIEN 49B.

GNR. 42 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.12.1965.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4218 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

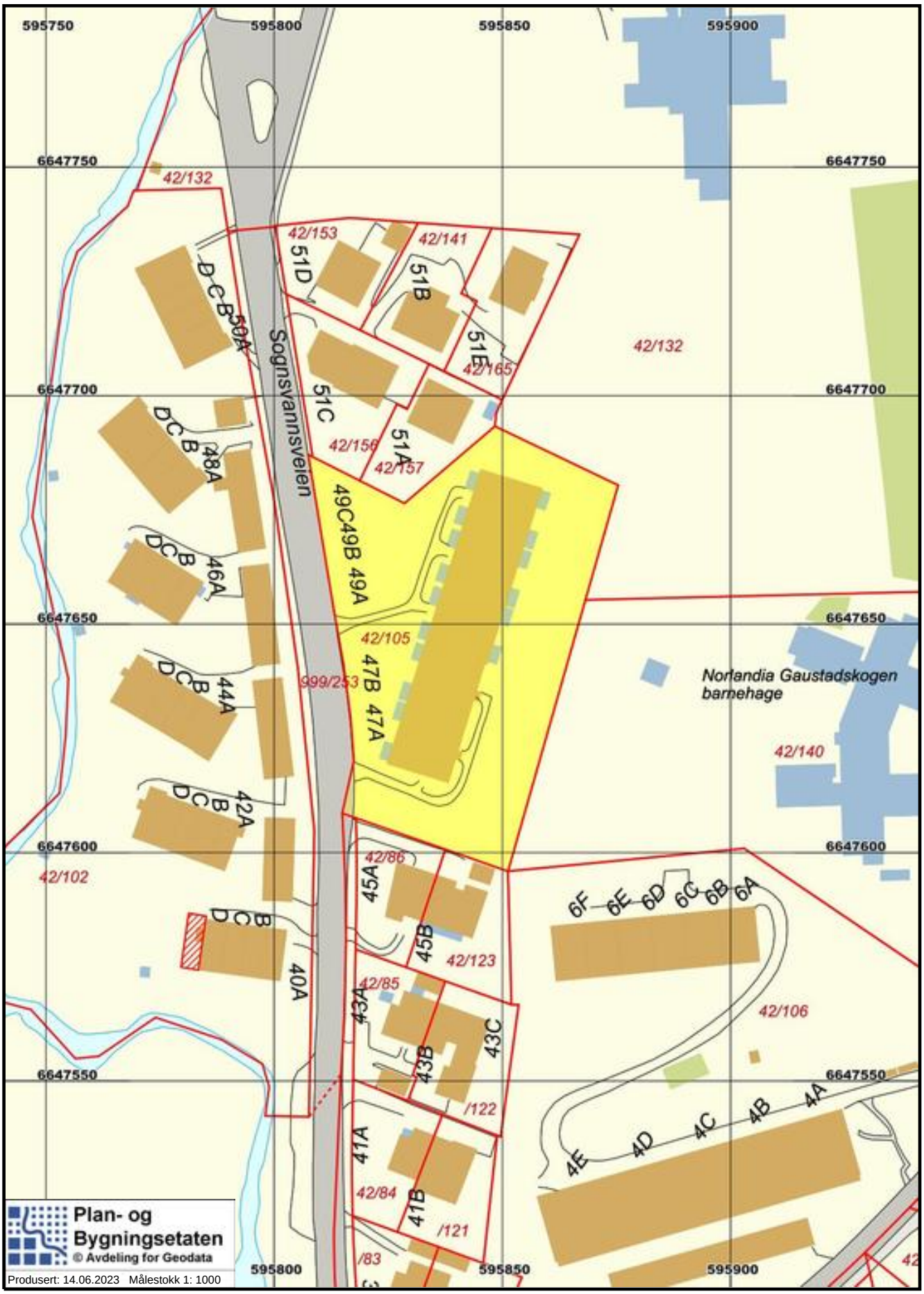
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

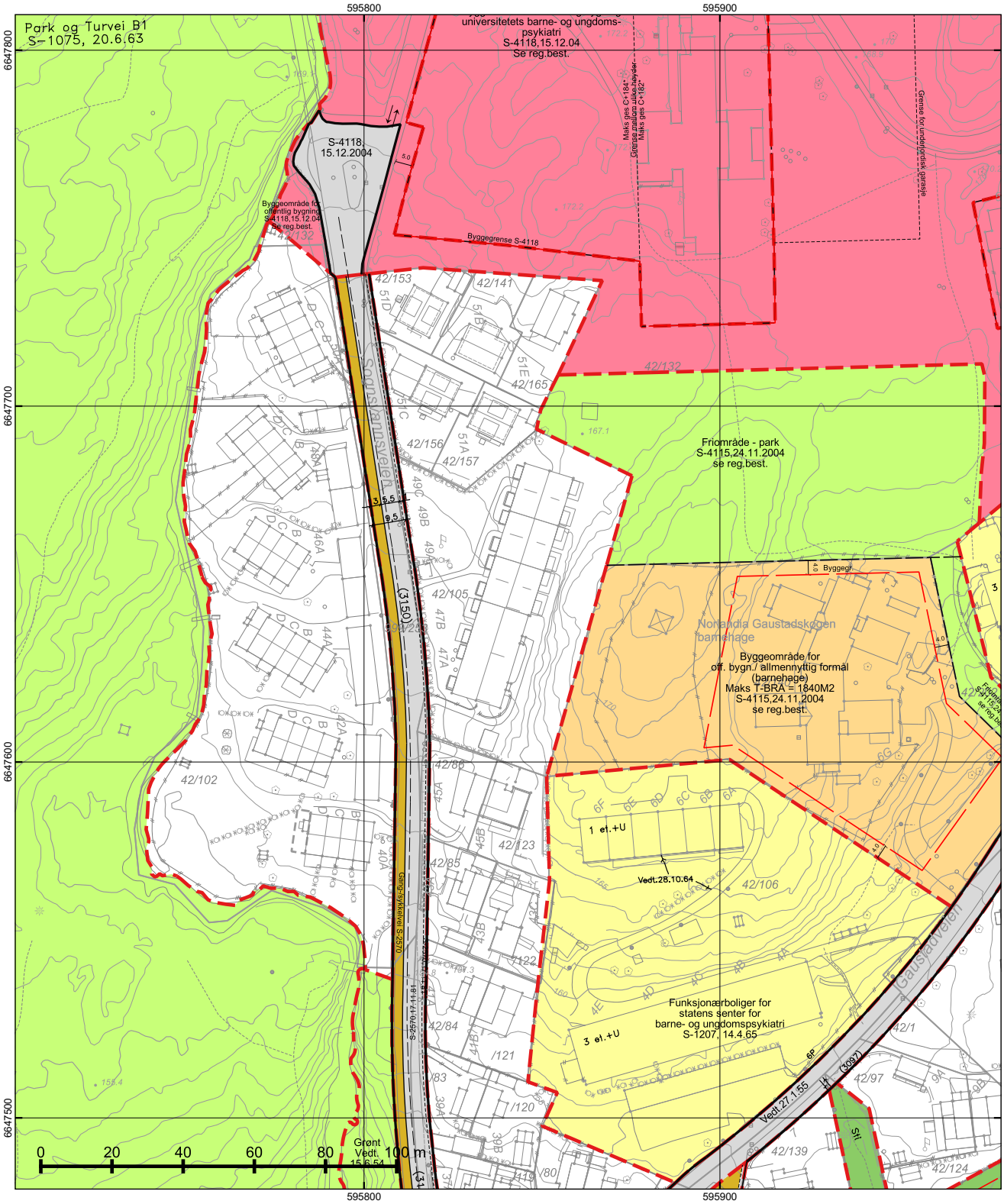
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595750
595800
595850
595900
6647750
6647700
6647650
6647600
6647550
42/132
42/153
42/141
51D
51B
51E
42/165
51C
42/156
51A
42/157
Sognsvannsveien
49C
49B
49A
42/105
47B
47A
999/253
Norlandia Gaustadskogen barnehage
42/140
42/106
42/102
42/86
45A
45B
42/123
42/85
43A
43B
43C
/122
41A
42/84
41B
/121
/83
40A
42A
44A
46A
48A
50A
6F
6E
6D
6C
6B
6A
4E
4D
4C
4B
4A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.06.2023 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.06.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

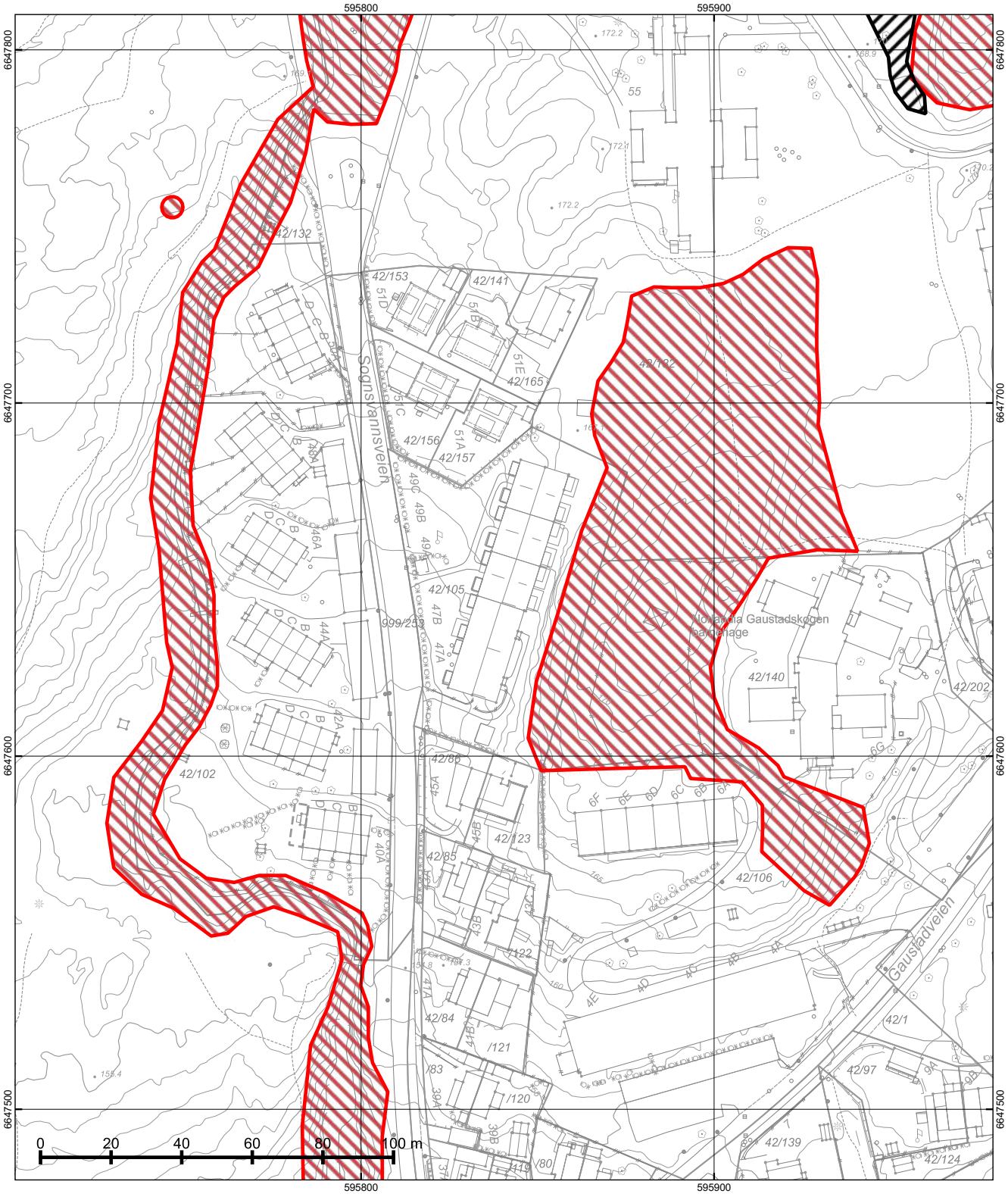
PlottID/Best.nr: 120489/ 86473208
Deres ref.: 42153/ SP@MSNOP
Adresse: SOGNSVANNSVEIEN 49B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/105

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

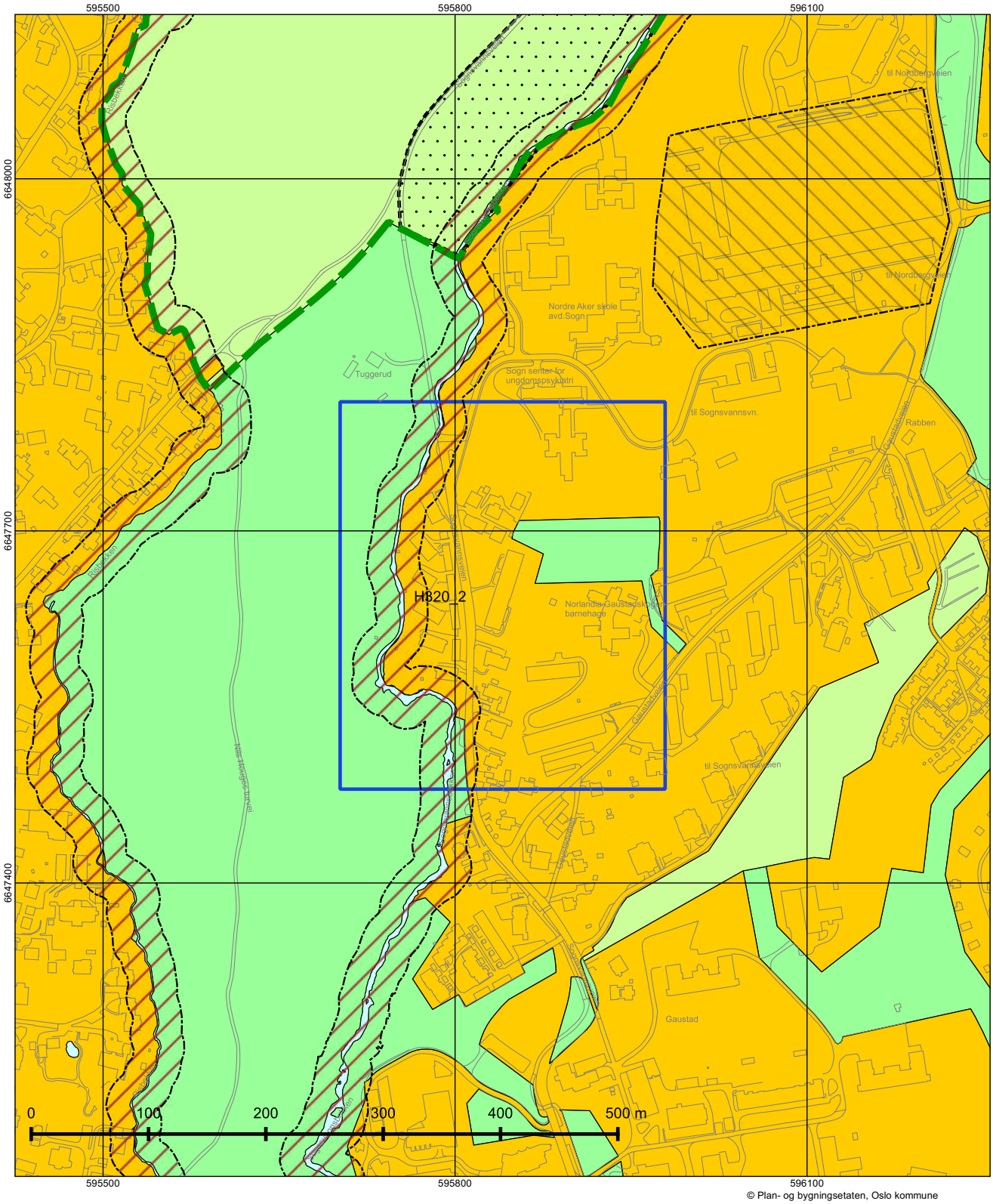
Dato: 14.06.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120489/ 86473208
Deres ref.: 42153/ SP@MSNOP
Adresse: SOGNSVANNSVEIEN 49B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 42/105

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.06.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 120489/86473208
Deres ref.: 42153/ SP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0198/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sognsvannsveien 49B 0372 OSLO
Matrikkel: Gnr 42, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Stian Pedersen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
s.pedersen@nordvikbolig.no
908 84 692