NORDVIK

Sponhoggveien 39A

3 soverom | 111 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sponhoggveien 39A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
20	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
96	Vedlegg
124	Kontaktinfo
127	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
130	Forbrukerinformasjon om budgivning
131	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.04.2026









Nøkkelinformasjon

4-roms endeleilighet | Stor terrasse m/ kveldssol | Garasje m/ lader | Nytt kjøkken | 3x bod og vaskerom | Trappefri adk

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**239 150,-**
Totalpris	**9 750 750,-**
Fellesgjeld	**11 600,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 150,-**
BRA-i	**111 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eierseksjon**

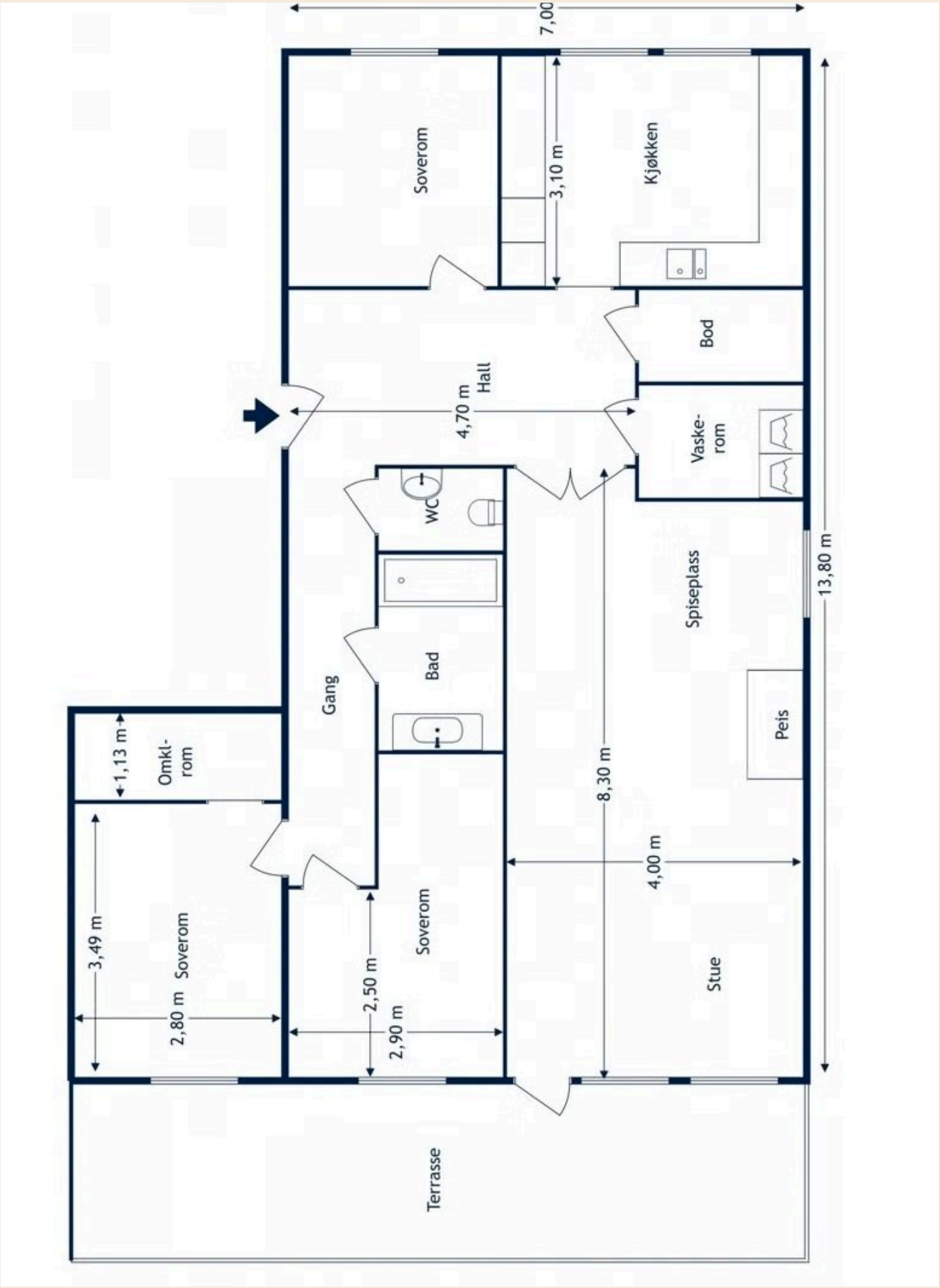
Kort fortalt

Velkommen til Sponhoggveien 39 A – en gjennomgående og romslig endeleilighet på bakkeplan med trappefri adkomst. Boligen er delvis oppusset i 2022 med nytt kjøkken og oppgraderte overflater, og har en solrik vestvendt terrasse på ca. 27 kvm. Familievennlig og rolig beliggenhet innerst i blindvei, med kort vei til kollektivtransport, skoler og servicetilbud.
Boligen har en sjelden praktisk planløsning med gode tilpasningsmuligheter som er perfekt for en familie i en travel hverdag.

- Stor terrasse på ca. 27 kvm. Vestvendt med sol fra ca. 1200-solnedgang
- Nytt kjøkken fra 2022
- Endeleilighet og gjennomgående lysinnslipp
- I ngen gjenboere
- Både bod og vaskerom i boligen
- 3 boder
- Garasjeplass m/elbillader, sykkelparkering og sportsbod

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0071/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sponhoggveien 39A, 0284 OSLO
Gnr 10, bnr 839, snr 8 i Oslo kommune

Selgere
Anders Idsø
Mika Tollefsrud

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
11 600,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 511 600,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
237 770,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
239 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 750 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 763 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Hall, soverom, kjøkken, bod, vaskerom, stue, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad, toalettrom
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 27 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod, bod 2 i garasje
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det opplyses om at iht NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger : veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal, tillegges areal til innglasset balkong og vil derfor kunne oppleves som misvisende ved kontrollmåling.
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.
Eier opplyser at det er noe fuktig i boden i kjeller.

Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet av

Oslo bygningskontroll 26. mai 1982. Denne stemmer i hovedsak med dagens bruk, men et soverom er utvidet og en bod er fjernet. Siste bod er benyttet som garderobe. Ved fjerning av bod og innlemming til soverom kreves bruksendring, dette er ikke foretatt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til bruksendring av boden, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Vinduer:
Vurdering av avvik: Vinduene bærer preg av elde, bruksslitasje og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.
Tiltak: Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

INNVENDIG
- Overflater:
Vurdering av avvik: Det er registrert noe sprekker og overflateskader i vegger.
Tiltak: Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak. For å lukke avviket, må det gjøres lokale utbedringer.
-Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Begge avvik er registrert i entre/gang og på kjøkken.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

1. ETASJE VASKEROM
- Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik: Det er en del riss i veggoverflaten.
Tiltak: Riss i vegger fører til at konstruksjonen blir lettere motakelig for fukt som igjen kan forårsake skader i veggen samt raskere nedbrytning. I dag var det ingen klare indikasjoner på at dette har begynt å skje, men det anbefales utbedring av overflatene. Vedlikehold fører til forlenget levetid. Eller er rommets alder slik at det er forventbart med full oppussing. Det er en del riss i veggoverflaten.
- Overflater gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav. Belegget har begynt å løsne noe fra veggen.
Tiltak: Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell. Manglende heft av belegg bør utbedres om rommet ikke skal pusses opp opp sin helhet.

1. ETASJE BAD
- Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert sprekk i en flis ved servant og eller noe riss i fuger.
Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren i dette tilfellet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Døren virker ikke i dag å være preget nevneverdig sett mot alderen, men vær oppmerksom på risikoen. Foringer og listverk rundt døren har påbegynnende slitasje. Basert på alderen på badet anses det ikke som nødvendig med utbedring av de registrerte russene og sprekk i flis. Utbedring av dette anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Men overvåk konstruksjonen videre og skulle det oppdages forverring eller vesentlig endring vil det være nødvendig med en nærmere vurdering for å kunne avgjøre videre tiltak.
- Overflater gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er bare et sluk i gulvet og dette er i under badekaret, det er spalte under lufteristen og nedre del av badekaret. Spalten her er likevel begrenset og tetter seg lett av smuss m.m. Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.
Tiltak: Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket. Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell. Med sluk

kun under badekaret vil lekkasjevann eller vannsøl på øvrige deler av gulvet ikke ha sikker avrenning til sluk. Det er risiko for vannansamling på utsiden av dusjsonen. Det er viktig og holde spalten oppe med jevnlig rengjøring. For å lukke avvikene må gulvet legges på nytt, men basert på alder og at dette har fungert frem til i dag anses det ikke som økonomisk rasjonelt med utbedring av dette som et enkeltstående tiltak. Men det nærmer seg tid for full oppussing av rommet.
- Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servant. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke detaljedokumentasjon).
Tiltak: Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det må etableres en annen løsning ved oppussing av rommet, dersom dette skal utbedres medfører dette normal at hele rommet må pusses opp. Konsekvensen av utett gjennomføring er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Som en midlertidig løsning før full oppussing bør det gjøres lokale tiltak for tetting. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

1. ETASJE - TOALETTROM
- Overflater konstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Uten tilfredstillende tilluft vil man få begrenset effekt av avtrekket og fører til dårlig sirkulasjon. Når lekkasjespalte e.l. ikke er synlig ved toalett, kreves det dokumentasjon for å konstatere at lekkasjesikring en er ivaretatt. Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger:
Vurdering av avvik: Det er synlig irr på fordelerstokkenene i skapet. Fordelerskapet har utettheter i sidene.
Tiltak: Det er observert irr på fordelerstokk i vannskap. Irrdannelse kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon, og kan over tid medføre redusert funksjon, utettheter eller lekkasje i fordeleren. Forholdet innebærer økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner dersom utviklingen fortsetter uten tiltak. Fordelerstokken bør kontrolleres nærmere for å avklare årsak til irrdannelsen. Eventuell fuktpåvirkning i vannskapet må elimineres, og irret fjernes. Dersom korrosjon har påvirket funksjon eller tetthet, bør fordelerstokken utbedres eller skiftes. Det er registrert utetthet i fordelerskapet. Utettheten kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut eller synliggjøres, og øker risikoen for skjulte vannskader i omkringliggende konstruksjoner før lekkasje oppdages. Forholdet innebærer derfor forhøyet risiko for fukt og følgeskader. Lokal utbedring for tetting av skapet anbefales.
- Vannledninger org:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: 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.
- Avløpsrør:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
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 vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
-Varmtvannstank:
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
1. ETASJE - VASKEROM
- Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik: Sluk og tettesjikt har oppnådd en alder som overstiger forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasje til underliggende konstruksjoner. Det bemerkes at våtrom fra byggeperioden ikke har dokumentert løsning og det kan ikke sies noe om at våtrommet er utført etter

datidens forskriftskrav, selv om disse var mindre strenge enn dagens krav. Løsningen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til tetting og fuktsikring, og vil heller ikke nødvendigvis møte dagens forventninger til sikkerhet mot fuktskader. Det er sprekker/riss i overflaten på vegger.
Tiltak: Alderen på sluk og tettesjikt tilsier at det må påregnes full oppgradering. Risikoen for lekkasje øker med alderen, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen. Det er viktig at sluket renses jevnlig. Økt vannstand i sluket som følge av tilstopping kan medføre at vann presses ut i konstruksjonen, med risiko for lekkasje til side- og underliggende bygningsdeler. Ved oppgradering av rommet anbefales det å etablere nytt sluk og tettesjikt i henhold til gjeldende krav. Ved videre bruk uten at det foretas oppussing må rommet brukes med forsiktighet. Slik rommet er i bruk i dag er det ikke utsatt for forbruksvann på gulv og vegger ved normalt bruk og det var heller ingen klare indikasjoner på at gulvbelegget var skadet på befaringen, men slike belegg blir sprøe med tiden og rifter/skader kan plutselig oppstå. Videre bruk uten oppussing er på kjøper/brukes risiko.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ØVRIG STANDARD:
INNVENDIG
Gulv: Laminat fra 2022 og ellers parkett. Vegger: Malte flater. Himlinger/tak: Malte flater. Diverse overflater er malt opp etter 2022. Romhøyde i stue er ca 2,40m. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM
Vaskerom: I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Vaskerommet er fra byggeår. Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.
Rommet har: Gulvbelegg. Malte flater på vegger. Malte plater i himling. Sluk plassert ved vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask med blandebatteri.Avtrekk via ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Bad: I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2012. 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. Malte plater i himling. Dusj i badekar med hengslet glassdør. Servantskap med ett-greps blandebatteri. Speil over servant. Innmurt badekar. Sluk plassert i dusjsone. Avtrekk via ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2022, med slette fronter. Benkeplate av laminert spon. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys. Ventilator over platetopp. Sprutplate over benkeplate. Stålkum med ett-greps blandebatteri. Det er montert waterguard og komfyrvakt i hetten.

SPESIALROM
Toalettrom: Fliser på gulv. Fliser på vegger. Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri. Innbygget, vegghengt toalett. Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad. De er besiktiget i rørskap. Innvendige ellers er synlige vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert luke på wc. Det er synlige avløpsrør av plast i boligen. Boligen har mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2000. Berederen er koblet stikkontakt. Berederen er plassert i bod.Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer og skrusikringer. Hovedsikring på 35 amp. Det har ikke blitt utført eltilsyn av leiligheten i perioden som vi har bodd her, men sameiet har hatt tilsyn på fellesanlegget.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer og skrusikringer. Hovedsikring på 35 amp.
Spørsmål til eier:
- 2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1982 Vet ikke, men tror at sikringsskapet ble fornyet i 2010, ettersom det henger en ny kursfortegnelse fra elektro ekspress, som er datert til 04.11.2010. Er automatsikringer i elskapet. Det ble installert nye varmekabler med tilhørende elektroinstallasjoner i 2012
Spørsmål til eier
- 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Etter det nåværende eier kjenner til. Men det har vært flere eiere, noe som gjør det vanskelig å si med 100% sikkerhet. Jeg har kun samsvarserklæring på arbeidet på bad og toalett, men det har ikke vært merknad på tidligere beboers salgsprospekt som hadde bodd i leilighet i 13år og 6mnd. Har derfor ikke noe grunn til å tro at dette ikke skal være i orden. Det ble i salgsoppgaven informert om at det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i 2021.
- 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent. Det foreligger på alle arbeider eier kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sansynnelig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært diverse eiere siden den gang. Det elektriske på Bad og toalett ble

utført av Den Gode Nabo med faglærte underleverandør i 2012, det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet.
- 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det foreligger ikke full dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar:
Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg. Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Parkering
Selger opplyser om at det medfølger garasjeplass og at det er stor plass med ekstra bod og Elbil lader.

Modernisering og påkostninger
2021:
- 2 soverom malt
- Oppusset balkong (betong og gulv + maling)
2022:
- Nytt gulv + malte vegger i gang, kjøkken og stue
- Ny peis
- Nytt kjøkken
2024:
- Ny balkongdør høsten 2024
2021-2024

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere pusset opp badet i 2012.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny membran på bad i 2012, og smøremembran på do av tidligere eiere. Utført av Den Gode Nabo.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den Gode Nabo har pusset opp bad og toalett i 2012.
- 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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har revet eksistende peis i 2022 Ny peis installert av Murmester Finn Kleven i 2022 Har hatt tilsyn av fyringsanlegg den 24.05.2024 av Brann og Redningsetaten. Det ble ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget. Dokumentasjon ligger i boligmappa
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har samsvarserklæring på arbeidet som er utført på toalett og bad.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Fellesanlegget i sameiet har regelmessig kontroll. Ble sist utført i 2025. Alle avvik fra kontrollen er utbedret.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Greentec AS, ble utført før jeg flyttet inn. Men utfra det jeg har klart å lese meg opp på, ble den installert i 2019.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk. Arbeidet utført da nytt bad og toalett ble utført i 2012.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken installert av Kvik i 2022 Nye gulv og lister utført av oss i 2022. Malt overflater av oss i 2022 Varmtvannstank flyttet fra underkjøkkenbenk til innvendig bod. Utført av firma Jar-Tek AS av faglært i 2022.
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Er en liten sprekk i en flis, men antar det ikke er dette dere sikter til her.
- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har rentbrennede peis, med egen tilluft. Er også avtrekksvifte på takk for å bedre trekk.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ved mye nedbør så drypper det litt i garasjeanlegget og boden som er tilknyttet parkeringsplassen.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Har pågått utbedringer av betongen i sameiet.

Vår terrasse er utbedret. Største problemet har vært at det har vært fuktig i betongen slik at maling har flasset. Dette er ikke tilfellet hos oss. Som nevnt er vår terrasse blitt utbedret. Kjenner ikke til noen feil ved vår terrasse.
- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Sluk rengjøres jevnlig, slik at det ikke blir tette.
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Er utført en tilstandsvudering av takstmann nå med tanke på at vi skal selge leiligheten.
- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen areal blir oppitt i salgsoppgave. Jeg har også gamle underlag fra tidligere selgere, med underlag fra kartverk.

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1982 Et nytt glass på kjøkken i 2022. Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt terrassedør i tre med isolerglass fra 2024 iflg eier. Normal slitasje sett mot alder.
Terrasse med utgang fra stue på ca 27m2. Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler. Støpt gulv med epoxy. Nytt epoxybelegg på gulv i ca 2021 iflg eier.

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje / kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser. Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann. Yttervegger er dels i trekonstruksjoner, kledd med liggende kledning. Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Trapper og repo i oppgang i betong.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr/platetopp følger med boligen.
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.

Energi og oppvarming

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Vedovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 460 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 150,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Bygningsforsikring
- Kabeltv
- Renovasjon
- Kommunale avgifter
- Vaktmestertjeneste
- Brøyting
- Strøm fellesareal
- Internett

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne

salgsoppgaven.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 741 646,-pr. 2025

Kommunale avgifter er totalt for hele sameiet og blir fordelt ut over andelene, og inkluderer:
- Ferie- og tilsynsgebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Eiendomsskatt
Kr 2 474,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 269 807,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 079 227,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Øraker Boligsameie, orgnr. 984141173

Om sameiet
Sameiet består av 43 seksjoner på selveiet tomt av eiendommen gnr. 10, bnr. 839 i Oslo.
Selskapet har avtale med OBOS nøkkel. OBOS Nøkkel er en tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele digitale nøkler med familien, venner og andre med behov for adgang. OBOS Nøkkel leveres av OBOS i samarbeid med det norske teknologiselskapet Unloc.

Til utvendig vedlikehold benyttes følgende:
Vinduer/Inngangsparti: Dekkbeis, Farge: Brunsort, Fargekode: 8501-G90Y-0735
Vegger: Dekkbeis, Farge: Røros-rød, Fargekode: 5038Y83R
Murmaling: Silikonemulsjon maling (diffusjonsåpen maling), Fargekode: NCS0500 eller 001 hvit.

Fremtidig bytte/montering av markiseduk skal være i lys grå farge 986/727 med rett kant.

Dersom screen velges, skal den være sort i fargenummer M 392.

Det avholdes fellesdugnad vår og høst.

Styret skal utarbeide en plan for rehabilitering av gjenstående balkonger mm. i sameiet. Planen skal inneholde forslag til finansiering og fremdrift for arbeidene. Planen skal fremlegges for årsmøtet innen utgangen av 2024.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 11 600,-pr. 11.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207738565
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 11 599,77
Kapitalkostnader: 118,16

Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 1 141 643,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig Drift og vedlikehold

Drift og vedlikehold:
- Rehabilitering balkonger, Gast Entreprenør AS -1 302 433,-
- Byggfaglig spesialrådgivning balkonger, Opak AS -130 324,-
- SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 432 757,-
- Drift/vedlikehold bygninger -9 750,-
- Drift/vedlikehold elektro -102 468,-
- Drift/vedlikehold utvendig anlegg -49 332,-
- Drift/vedlikehold brannsikring -15 058,-
- Drift/vedlikehold garasjeanlegg -71 044,-
- Kostnader dugnader -6 694,-

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 687 103,-

Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 202 000,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad to ganger i året, en om våren og en om høsten. Dugnaden er frivillig.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1507064

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 596 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, internveier og parkeringsareal. Det er tilhørende garasjeanlegg og det medfølger en plass med ladestasjon. Ellers parkering i gate/felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Adkomst
Det vil bli satt ut visningskilt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten er attraktivt beliggende i Sponhoggveien 39 på Øraker, i et rolig, etablert og svært familievennlig boligområde. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk, grønne omgivelser og gode solforhold, noe som gir en skjermet og behagelig atmosfære.

Boligen har en fin intern beliggenhet med nærhet til flotte grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til både turstier og marka, med et rikt nettverk av stier og skiløyper som gir gode muligheter for friluftsliv sommer som vinter. Området byr også på flere idrettsanlegg og aktivitetsmuligheter i nærområdet.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved flere nærliggende butikker, og Røa Senter ligger en kort kjøretur unna med et godt utvalg av forretninger, servicetilbud, kafeer og restauranter.

Nærmiljøet er hyggelig og barnevennlig, med gode oppvekstsvilkår. Det finnes et bredt tilbud av barnehager og skoler i området, blant annet Huseby skole, Bogstad skole og Persbråten videregående skole.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med kort vei til både buss og T-bane fra Røa stasjon (linje 2), som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige bydeler.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villa, leiligheter og småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
T-bane: Bjørnsletta, linje 3, gangavstand på 5 min.
Trikk: Lilleaker, linje 13, gangavstand på 9 min.
Buss: Bjørnsletta, linje 42 og 42N, gangavstand på 9 min.
Tog: Lysaker stasjon, totalt 10 ulike linjer, gangavstand på 21 min.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 14 min med bil.

Skoler og barnehager
Lilleaker barnehage, gangavstand på 4 min.
Øraker barnehage, gangavstand på 6 min.
Ullern barnehage, gangavstand på 9 min.
Boligen sogner til Bjørnsletta skole, med bare 15 minutter gangavstand. Nærmeste ungdomsskole er Øraker skole, med en gangavstand på 10 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.09.1987.

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

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

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

Noen pågående plan- og byggesaker i området:
- Sponhoggveien 37 - 41 - Oppføring av 28 boder på verandaer. Siste dok. 18.3.2025. Saksnr: 202303141
- Øraker holdeplass - Sporveien - etablering av VA-anlegg. Saksnummer: 202602512. Siste dok. 17.03.2026
- 10/548 - oppføring av teknisk bygg. Saksnummer: 202505814. Siste dok. 13.10.2025
- Sponhoggbakken 4 - tilbygg, fasadeendring og etablering av ny avkjørsel. Saksnummer: 202517648. Siste dok. 31.03.2026
- Vestveien 7 A - oppføring av enebolig og riving av bolig - Hus 1. Saksnummer: 202519590. Siste dok. 28.01.2026
- Vestveien 7 B - oppføring av enebolig - Hus 3. Saksnummer: 202519588. Siste dok. 10.02.2026
- Vestveien 7 C - oppføring av enebolig - Hus 2. Saksnummer: 202519589. Siste dok. 10.02.2026
- Vestveien 17 - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202507167. Siste dok. 25.02.2026
- Vestveien 17 - felling av trær. Saksnummer: 202602231. Siste dok. 05.03.2026
- Sponhoggbakken 6 - tilbygg, bruksendring og fasadeendring. Saksnummer: 202510264. Siste dok. 07.10.2025
- Sponhoggbakken 7 - oppføring av garasje. Saksnummer: 202510837. Siste dok. 01.10.2025
- Ingen adresse - riving av tomannsbolig og garasje. Saksnummer: 202519637. Siste dok. 16.12.2025
- Hartmanns vei 34 C-E - oppføring av rekkehus - Tidligere adresse: Hartmanns vei 36. Saksnummer: 202519633. Siste dok. 12.12.2025
- Hartmanns vei 18 A-B - mortensvingen 1 A - Oppføring av to eneboliger, oppføring av tilbygg til eksisterende bolig med garasje med bilheis og riving av garasje og utebod. Saksnummer: 202511249. Siste dok. 15.12.2025

Informasjon fra selgers intervju:
Har du mottatt nabovarsel om byggesak eller annet tiltak?
Ja
Beskriv nabovarselet: Sameiet har mottatt et nabovarsel fra Sporveien i forbindelse med søknad om etablering av to parkeringsplasser samt oppføring av en hvilebrakke. Tiltaket er planlagt på motsatt side av trikkeskinnene i vestveien.

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:

301/10/839/8:
15.09.1981 - Dokumentnr: 23294 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:839
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1982 - Dokumentnr: 23780 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER
1. GANGS OVERDRAGELSESSUM, SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:839 Snr:8 F
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1982 - Dokumentnr: 26014 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:839
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1996 - Dokumentnr: 23063 - Erklæring/avtale
Statens vegvesen fører opp støttemur og støyskjerm.
Rett til nødvendig bruk av tilstøtende areal.
Grunneieren har ikke anledning til å foreta seg noe som kan
føre til at støttemur eller støyskjerm blir skadet og må heller ikke gjøre noe som berører fundamenteringen.
Forbehold om at fester av eiendommen godkjenner tilsvarende
avtale.
Statens vegvesen er ansvarlig for fremtidig ettersyn og vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1982 - Dokumentnr: 17852 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 10 BNR 965
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:839
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1982 - Dokumentnr: 23780 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 255/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 43 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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.

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
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 337,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (kr 10 000,- i rabatt) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900,-per stk. (1 gratis) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 087,- 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 13. april 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Sponhoggveien 39A

Nabolaget Øraker - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.)	375 elever, 18 klasser	12 min 🚶 1 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	597 elever, 38 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	149 elever, 15 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.7 km

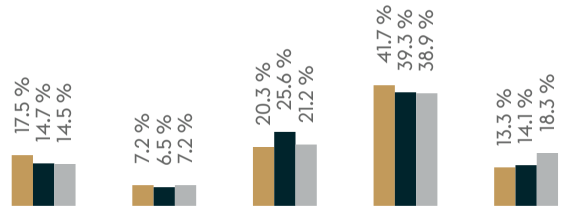
Offentlig transport

Bjørnsletta	Linje 3	5 min 🚶 0.4 km
Lilleaker	Linje 13	9 min 🚶 0.8 km
Bjørnsletta	Linje 42, 42N	9 min 🚶 0.7 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 9.7 km

Barnehager

Lilleaker barnehage (0-5 år)	49 barn	4 min 🚶 0.4 km
Øraker barnehage (1-5 år)	30 barn	6 min 🚶 0.6 km
Ullern barnehage (1-5 år)	22 barn	9 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Ullern idrettsplass	8 min
Øraker skole	11 min
Velværelset Treningsstudio	10 min
SATS CC Vest	15 min

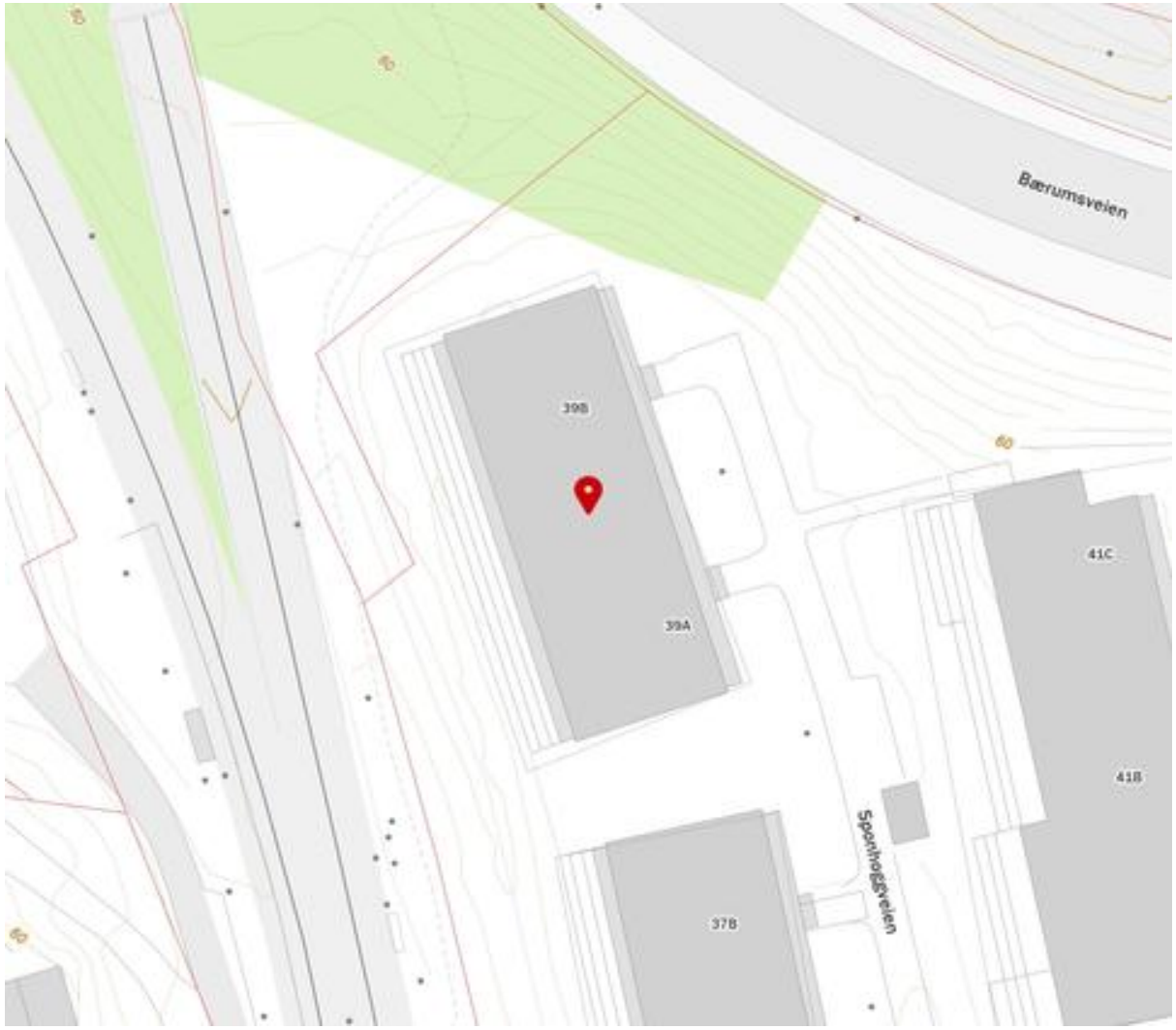
«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sponhoggveien 39 A, 0284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 839, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1615 **Eiendomsverdi ref nr:** QF7530

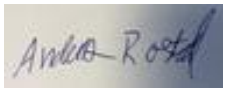
Foretak: Boa Takst AS

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Overflateoppusset leilighet i 1 etasje i et bygg fra 1982.
Leiligheten har en terrasse på ca 27m2 med utgang fra stue.
Leiligheten ble delvis overflateoppusset i 2022 med nye laminatgulv, diverse malte overflater og nytt kjøkken.
Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg samt en bod.
Fler 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: 1982

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1982
Et nytt glass på kjøkken i 2022.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt terrassedør i tre med isolerglass fra 2024 iflg eier.
Normal slitasje sett mot alder.

Terrasse med utgang fra stue på ca 27m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler.
Støpt gulv med epoxy.
Nytt epoxybelegg på gulv i ca 2021 iflg eier.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat fra 2022 og ellers parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Diverse overflater er malt opp etter 2022.

Romhøyde i stue er ca 2,40m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Rommet har:

Gulvbelegg.
Malte flater på vegger.
Malte plater i himling.
Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.

Utslagsvask med blandebatteri.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

Bad:

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

Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2012.
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.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar med hengslet glassdør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innmurt badekar.

Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022, med slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate over benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt i hetten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Fliser på vegger.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad.
De er besiktiget i rørskap.
Innvendige ellers er synlige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert luke på wc.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Boligen har mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2000.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert i bod.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer og skrusikringer.
Hovedsikring på 35 amp.
Det har ikke blitt utført eltilsyn av leiligheten i perioden som vi har bodd her, men sameiet har hatt tilsyn på fellesanlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

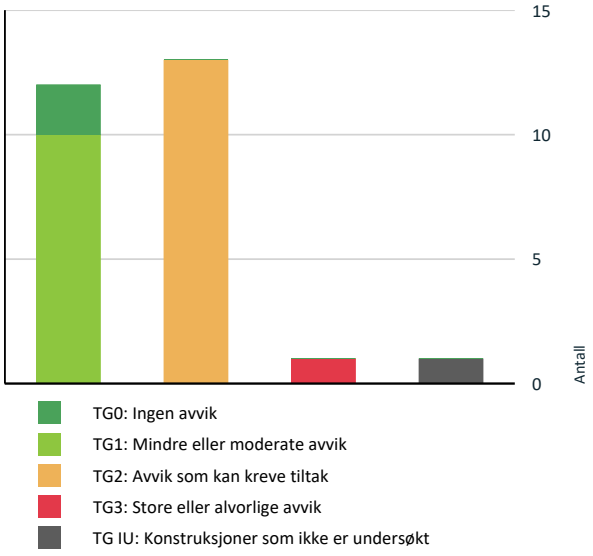
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet av Oslo bygningskontroll 26. mai 1982.
Denne stemmer i hovedsak med dagens bruk, men et soverom er utvidet og en bod er fjernet.
Siste bod er benyttet som garderobe.

Ved fjerning av bod og innlemming til soverom kreves bruksendring, dette er ikke foretatt.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til bruksendring av boden, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

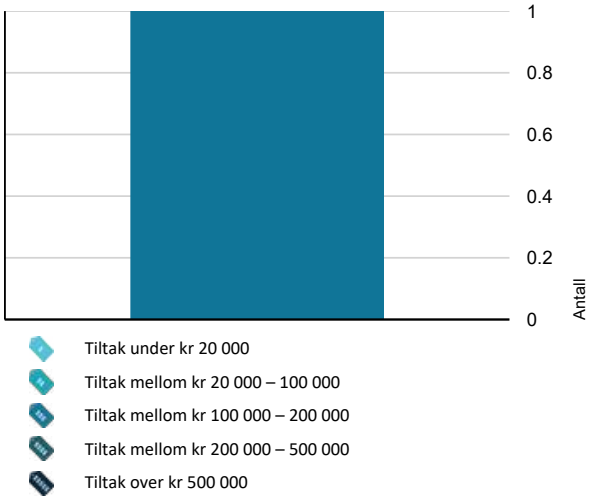
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger org	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde er kunde.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 1982
Et nytt glass på kjøkken i 2022.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet. Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde, bruksslitasje og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt terrassedør i tre med isolerglass fra 2024 iflg eier.
Normal slitasje sett mot alder.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca 27m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler.
Støpt gulv med epoxy.
Nytt epoxybelegg på gulv i ca 2021 iflg eier.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat fra 2022 og ellers parkett.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Tilstandsrapport

Diverse overflater er malt opp etter 2022.

Romhøyde i stue er ca 2,40m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleve ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Normal bruksslitasje og bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe sprekker og overflateskader i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.
For å lukke avviket, må det gjøres lokale utbedringer.



Eksempel på sprekk

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Kjøkken og gang/entre.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Begge avvik er registrert i entre/gang og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Rommet har:

Gulvbelegg.
Malte flater på vegger.
Malte plater i himling.

Sluk plassert ved vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin.

Utslagsvask med blandebatteri.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en del riss i veggoverflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss i vegger fører til at konstruksjonen blir lettere motakelig for fukt som igjen kan forårsake skader i veggen samt raskere nedbrytning.
I dag var det ingen klare indikasjoner på at dette har begynt å skje, men det anbefales utbedring av overflatene.
Vedlikehold fører til forlenget levetid.

Eller er rommets alder slik at det er forventbart med full oppussing.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 18mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.
Belegget har begynt å løsne noe fra veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Manglende heft av belegg bør utbedres om rommet ikke skal pusses opp opp sin helhet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk og tettesjikt har oppnådd en alder som overstiger forventet brukstid. Forholdet medfører økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasje til underliggende konstruksjoner.
Det bemerkes at våtrom fra byggeperioden ikke har dokumentert løsning og det kan ikke sies noe om at våtrommet er utført etter datidens forskriftskrav, selv om disse var mindre strenge enn dagens krav. Løsningen tilfredsstiller derfor
ikke dagens krav til tetting og fuktsikring, og vil heller ikke nødvendigvis møte dagens forventninger til sikkerhet mot fuktskader.

Det er sprekker/riss i overflaten på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alderen på sluk og tettesjikt tilsier at det må påregnes full oppgradering. Risikoen for lekkasje øker med alderen, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen.
Det er viktig at sluket renses jevnlig. Økt vannstand i sluket som følge av tilstopping kan medføre at vann presses ut i konstruksjonen, med risiko for lekkasje til side- og underliggende bygningsdeler.
Ved oppgradering av rommet anbefales det å etablere nytt sluk og tettesjikt i henhold til gjeldende krav.

Ved videre bruk uten at det foretas oppussing må rommet brukes med forsiktighet.
Slik rommet er i bruk i dag er det ikke utsatt for bforbruksvann på gulv og vegger ved normalt bruk og det var heller ingen klare indikasjoner på at gulvbelegget var skadet på befaringen, men slike belegg blir sprøe med tiden og rifter/skader kan plutselig oppstå.
Videre bruk uten oppussing er på kjøper/brukes risiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Sprekker i vegg

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med kum, hyller og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Det var ingen trekonstruksjon i veggen og sviller er i stål. Det er derfor målt i gipsens bakside.



Måling viser 9,2%

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

Tilstandsrapport

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

Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2012.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er delvis ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Det foreligger noe fdv, samsvarserklæring, oversikt over utførende og sluttkontroll av våtrom.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar med hengslet glassdør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.
Innmurt badekar.

Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert sprekk i en flis ved servant og eller noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes slik som døren i dette tilfellet.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av døren over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Døren virker ikke i dag å være preget nevneverdig sett mot alderen, men vær oppmerksom på risikoen.
Foringer og listverk rundt døren har påbegynnende slitasje.

Basert på alderen på badet anses det ikke som nødvendig med utbedring av de registrerte russene og sprekk i flis. Utbedring av dette anses ikke som økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Men overvåk konstruksjonen videre og skulle det oppdages forverring eller vesentlig endring vil det være nødvendig med en nærmere vurdering for å kunne avgjøre videre tiltak.

Tilstandsrapport

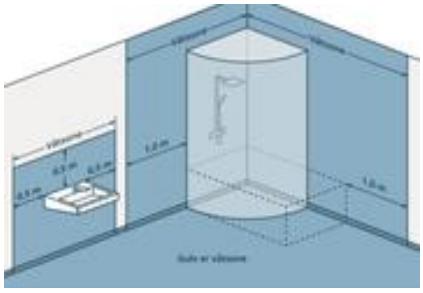


Sprekk i flis ved servant



Noe riss i fuger





Oppsvelling av foring ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 15mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bare et sluk i gulvet og dette er i under badekaret, det er spalte under lufteristen og nedre del av badekaret. Spalten her er likevel begrenset og tetter seg lett av smuss m.m.

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Med sluk kun under badekaret vil lekkasjevann eller vannsøl på øvrige deler av gulvet ikke ha sikker avrenning til sluk. Det er risiko for vannansamling på utsiden av dusjsonen.
Det er viktig og holde spalten oppe med jevnlig rengjøring.

For å lukke avvikene må gulvet legges på nytt, men basert på alder og at dette har fungert frem til i dag anses det ikke som økonomisk rasjonelt med utbedring av dette som et enkeltstående tiltak.
Men det nærmer seg tid for full oppussing av rommet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran/folie eller belegg med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone under servant.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Det må etableres en annen løsning ved oppussing av rommet, dersom dette skal utbedres medfører dette normal at hele rommet må åusses opp.

Konsekvensen av utett gjennomføring er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
Som en midlertidig løsning før full oppussing bør det gjøres lokale tiltak for tetting.

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.





Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant og badekar m/ dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft i dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra hall, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Det opplyses dog om at det ble møtt betongkonstruksjon og kun deler i trekonstruksjon.
Selve hulrommet i veggen var ikke mulig å besiktige og er derfor ikke vurdert.



Målingen viste 9,5% i trevirke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022, med slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate over benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert waterguard og komfyrvakt i hetten.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Fliser på vegger.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Innbygget, vegghengt toalett.

Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Uten tilfredstillende tilluft vil man få begrenset effekt av avtrekket og fører til dårlig sirkulasjon.

Når lekkasjespalte e.l. ikke er synlig ved toalett, kreves det dokumentasjon for å konstatere at lekkasjesikring en er ivaretatt.
Ved en eventuell lekkasje i innbygningssisterenen kan det føre til skader i konstruksjonen. Det må derfor gjøres ytterligere undersøkelse av oppbygningen bak innbygningssisterenen for å avdekke hvilke tiltak som må iverksettes for å etablere en fuktsikker løsning for synliggjøring av lekkasjevann.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til bad.
De er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig irr på fordelerstokkenene i skapet.
Fordelerskapet har utettheter i sidene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er observert irr på fordelerstokk i vannskap. Irrdannelse kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende korrosjon, og kan over tid medføre redusert funksjon, utettheter eller lekkasje i fordeleren. Forholdet innebærer økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner dersom utviklingen fortsetter uten tiltak.
Fordelerstokken bør kontrolleres nærmere for å avklare årsak til irrdannelsen. Eventuell fuktpåvirkning i vannskapet må elimineres, og irret fjernes.
Dersom korrosjon har påvirket funksjon eller tetthet, bør fordelerstokken utbedres eller skiftes.

Det er registrert utetthet i fordelerskapet. Utettheten kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert ut eller synliggjøres, og øker risikoen for skjulte vannskader i omkringliggende konstruksjoner før lekkasje oppdages. Forholdet innebærer derfor forhøyet risiko for fukt og følgeskader.
Lokal utbedring for tetting av skapet anbefales.



Fordelerskap til pap.



Utettheter i skap

TG 2 Vannledninger org

Beskrivelse

Innvendige ellers er synlige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert luke på wc.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon styrt fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2000.
Berederen er koblet stikkontakt.
Berederen er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer og skrusikringer.
Hovedsikring på 35 amp.

Det har ikke blitt utført eltilsyn av leiligheten i perioden som vi har bodd her, men sameiet har hatt tilsyn på fellesanlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Vet ikke, men tror at sikringsskapet ble fornyet i 2010, ettersom det henger en ny kursfortegnelse fra elektro ekspress, som er datert til 04.11.2010. Er automatsikringer i elskapet. Det ble installert nye varmekabler med tilhørende elektroinstallasjoner i 2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter det nåværende eier kjenner til.
   Men det har vært flere eiere, noe som gjør det vanskelig å si med 100% sikkerhet.

   Jeg har kun samsvarserklæring på arbeidet på bad og toalett, men det har ikke vært merknad på tidligere beboers salgsprospekt som hadde bodd i leilighet i 13år og 6mnd. Har derfor ikke noe grunn til å tro at dette ikke skal være i orden. Det ble i salgsoppgaven informert om at det ble utført kontroll av det elektriske anlegget i 2021.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger på alle arbeider eier kjenner til, men basert på at det det skal være samsvarserklæringer på alle arbeider tilbake til 1999 er det sansynnelig at det ikke foreligger på enkelte arbeider da det har vært diverse eiere siden den gang.
   Det elektriske på Bad og toalett ble utført av Den Gode Nabo med faglærte underleverandør i 2012, det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

10.
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke full dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).





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:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Rekkverket er for lavt iht dagens krav.

2) Det er avvik i brancelleinndelingen.

3) Radonmåling er ikke foretatt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

1) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

2) 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.

3) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

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

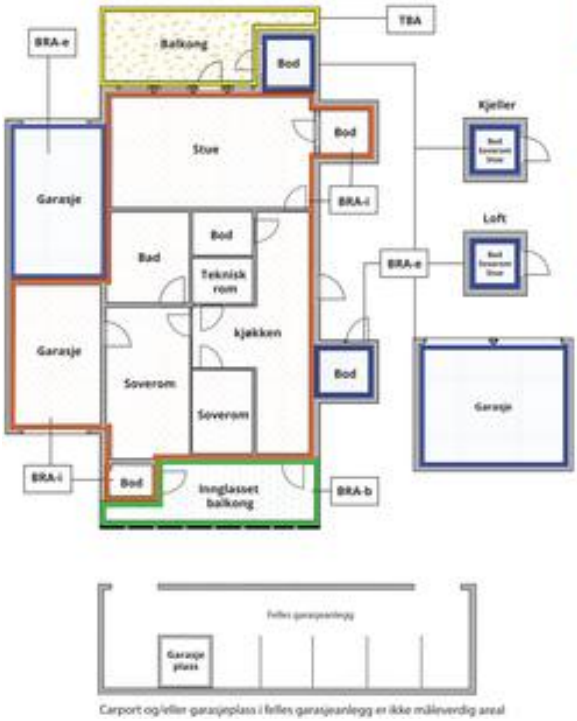
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	111			111	27
Kjeller		5		5	
SUM	**111**	**5**			**27**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall, soverom, kjøkken, bod, vaskerom, stue, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad, toalettrom		
Kjeller		Bod, bod 2 i garasje	

Kommentar

Det opplyses om at iht NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger : veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal, tillegges areal til innglasset balkong og vil derfor kunne oppleves som misvisende ved kontrollmåling.

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.

Eier opplyser at det er noe fuktig i boden i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert/stemplet av Oslo bygningskontroll 26. mai 1982.
Denne stemmer i hovedsak med dagens bruk, men et soverom er utvidet og en bod er fjernet.
Siste bod er benyttet som garderobe.

Ved fjerning av bod og innlemming til soverom kreves bruksendring, dette er ikke foretatt.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til bruksendring av boden, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, byttet balkongdør i 2024. Snekker'n fra verket AS.
Nytt kjøkken i 2022. Montert av kjøkkenleverandøren Kvik. Rørleggerarbeidet er utført at Jar-tek.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Anders Idsø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	839		8	9635 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Sponhoggveien 39 A

Hjemmelshaver
Idsø Anders, Tollefsrud Mika Yoshida

Eierandel
255 / 10000

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, internveier og parkeringsareal.

Det er tilhørende garasjeanlegg og det medfølger en plass med ladestasjon.
Ellers parkering i gate/felles tomt etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje / kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er dels i trekonstruksjoner, kledd med liggende kledning.
Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mika Yoshida Tollefsrud	9578-5998-4-930773	2026-04-02 13:18:16
Anders Idsø	9578-5999-4-1517252	2026-04-02 13:17:39

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
2. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sponhoggveien 39A, 0284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Anders Idsø, Mika Tollefsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2021

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
Polisenummer: 1507064
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere pusset opp badet i 2012

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny membran på bad i 2012, og smøremembran på do av tidligere eiere. Utført av Den Gode Nabo

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Den Gode Nabo har pusset opp bad og toalett i 2012

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har revet eksistende peis i 2022 Ny peis installert av Murmester Finn Kleven i 2022 Har hatt tilsyn av fyringsanlegg den 24.05.2024 av Brann og Redningsetaten. Det ble ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget. Dokumentasjon ligger i boligmappa

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har samsvarserklæring på arbeidet som er utført på toalett og bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Fellesanlegget i sameiet har regelmessig kontroll. Ble sist utført i 2025. Alle avvik fra kontrollen er utbedret.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Greentec AS, ble utført før jeg flyttet inn. Men utfra det jeg har klart å lese meg opp på, ble den installert i 2019

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hertzberg Varmeteknikk. Arbeidet utført da nytt bad og toalett ble utført i 2012

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken installert av Kvik i 2022 Nye gulv og lister utført av oss i 2022. Malt overflater av oss i 2022 Varmtvannstank flyttet fra underkjøkkenbenk til innvendig bod. Utført av firma Jar-Tek AS av faglært i 2022

---

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

Eventuell kommentar: Er en liten sprekk i en flis, men antar det ikke er dette dere sikter til her.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har rentbrennede peis, med egen tilluft. Er også avtrekksvifte på takk for å bedre trekk.

---

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?

Ja

Beskriv: Ved mye nedbør så drypper det litt i garasjeanlegget og boden som er tilknyttet parkeringsplassen.

---

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?

Ja

Beskriv: Har pågått utbedringer av betongen i sameiet. Vår terrasse er utbedret. Største problemet har vært at det har vært fuktig i betongen slik at maling har flasset. Dette er ikke tilfellet hos oss. Som nevnt er vår terrasse blitt utbedret. Kjenner ikke til noen feil ved vår terrasse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sluk rengjøres jevnlig, slik at det ikke blir tette.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Er utført en tilstandsvudering av takstmann nå med tanke på at vi skal selge leiligheten.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen areal blir oppitt i salgsoppgave. Jeg har også gamle underlag fra tidligere selgere, med underlag fra kartverk

---

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: 23-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anders Idsø	**2026-04-02**	**Mika Yoshida Tollefsrud**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Anders Idsø

Identifikasjon

Mika Yoshida Tollefsrud

Signicat

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0071/26 . Vår ref.: 5414-1-08 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Øraker Boligsameie
Organisasjonsnr:	984141173
Seksjonseier:	Idsø, Anders
Medeier:	Tollefsrud, Mika Yoshida
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Sponhoggveien 39 A, 0284 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	10
Bnr.	839

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1507064.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

I henhold til opprinnelig seksjonsbegjæring følger en garasje med hver seksjon som tilleggsdel. Selskapet har avtale med OBOS nøkkel. OBOS Nøkkel er en tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele digitale nøkler med familien, venner og andre med behov for adgang. OBOS Nøkkel leveres av OBOS i samarbeid med det norske teknologiselskapet Unloc. ""Pågående"" rehabiliteringsarbeid ifm. balkonger, der deler av jobben har blitt utsatt. Det arbeides med å innhente ny entreprenør til å ferdigstille arbeidene. Kontakt styret for mer informasjon. Felleskostnadene øker med 5 % fra 1.1.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207738565
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	454 834,00
Innfrielsesdato:	30.10.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 150,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	5 150,25	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	4 432,-
Fradragsberettigede kostnader:	924,-
Annen formue:	148 867,-
Gjeld:	11 694,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207738565
Restsaldo:	11 599,77
Kapitalkostnader:	118,16
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 599,77,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henrik Sirnes, e-post: orakerboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Håndbok for Øraker Boligsameie

Helse Miljø Sikkerhet
Ordensregler
Vedtekter

Helse Miljø Sikkerhet

Sikkerhet
Hver eierseksjon skal ha **2-to røykvarslere**, brannslokningsapparat. Den enkelte sameier har plikt til å sørge for at nødvendig utstyr er på plass og i funksjonell stand. Det anbefales å investere i et brannteppe.

Brennbart materiale, eks. gassbeholdere for kjøkkenkomfyr og grill skal oppbevares i henhold til gjeldende forskrifter.

Ildsted skal monteres etter gjeldende brannforskrifter, og piper skal feies jevnlig. Styret følger opp avtale med feier. Husk å tømme feieluke når feiing er foretatt.

Elektriske installasjoner i hver eierseksjon skal til enhver tid tilfredsstille de krav som er satt til sikkerhet. Kontroll av det elektriske anlegget i eierseksjonene er den enkeltes ansvar.

Steng av hovedkran når leiligheten forlates for flere dager.

Beboer i hver seksjon har ansvaret for kontroll og ettersyn av egen boenhet.

Sameiets redskap som kan volde skade står innelåst i egen bod. Ved benyttelse av disse skal bruker være kompetent slik at skade ikke oppstår. Slik redskap skal etter bruk låses inn i boden igjen.

Brann
Ved brann skal følgende gjøres:

- Varsle: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.
- Redde: Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
- Slokke: Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører, holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med rømningsveier og nødutganger samt hvor slokkeutstyr er plassert. Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie. Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyr skal brukes.

Oppmøtested ved brann er parkeringsplassen ved snuplassen i Sponhoggveien.

Viktige telefonnummer:
Brann 110
Politi 112
Ambulanse 113

Branninstruks er slått opp i hver oppgang ved postkassene.

Fellesområdene
Det elektriske anlegget i oppganger, garasje, kjellere og øvrige fellesrom, samt utebelysning på fellesområdet skal til enhver tid være i forskriftsmessig stand. Styret v/styreleder har ansvaret for at årlig kontroll og ettersyn av det elektriske anlegget blir utført.

Skifting av lyspærer utenfor egen inngangsdør og i egen kjellerbod bekostes av den enkelte beboer. Øvrige lyspærer i oppgang og kjellergang kan belastes sameiet. Ekstra lyspærer kan hentes hos styreformannen. I hver oppgang kan det utnevnes en som tar ansvar for skifting, eller ekstrapærer kan legges tilgjengelig i kjeller for alle oppgangens beboere.

Fellesarealene skal holdes ryddige. Disse skal ikke benyttes som lagerplass på grunn av brannsikkerheten.

Gangveier skal til enhver tid være framkommelige for utrykningskjøretøyer. Ved nødvendig kjøring til oppgang skal det kun stanses for av- og pålessing. Parkering er ikke tillatt i stikkveiene.

Sameiet har ikke vaktmester, men det er inngått avtale om trappevask, snømåking og klipp av gressplenene. Det avholdes fellesdugnad vår og høst. Det er alltid hyggelig å komme til et velstelt og ryddig boområde, så om noen har lyst til å bidra litt ekstra, blir det alltid satt pris på.

Styret v/styreleder har ansvaret for at kontroll og ettersyn av fellesarealene regelmessig blir utført. Styret v/styreleder inngår avtaler om kontroll/tjenester sameiet benytter seg av i fellesskap.

Vedlikehold
Lov om eierseksjoner bestemmer at den enkelte sameier er ansvarlig for selv å holde egen seksjon i forsvarlig stand og utføre nødvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameierne. Ansvaret for vinduer og dører i egen leilighet påhviler også den enkelte sameier.

Det må sørges for tilstrekkelig ventilasjon i leiligheten. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktskader på bygningen. Ved oppussing må ventilasjonsåpninger ikke tapetseres over eller snekres inn.

Alle må se til at avløp på terrassene er åpne så smeltevann fritt kan renne unna. For å hindre oppsamling av snø og vann må beboerne i den øverste etasjen påse at takrenner utenfor egen terrasse er renset for løv

Utvendig vedlikehold

Til utvendig vedlikehold benyttes følgende:
Vinduer/Inngangsparti: Dekkbeis, **Farge: Brunsort, Fargekode: 8501-G90Y-0735**
Vegger: Dekkbeis, **Farge: Røros-rød, Fargekode: 5038Y83R**
Murmaling: Silikonemulsjon maling (diffusjonsåpen maling), **Fargekode: NCS0500 eller 001 hvit.**

Sameiets forsikringsselskap

If Skadeforsikring
Postboks 240
1326 Lysaker
Tlf. 02400

Ordensregler for Øraker Boligsameie

Ordensreglene er hjemlet i vedtektenes § 15 som fastslår at ordensreglene er å betrakte som sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Kjøretøy

1 Gjennomomkjøring på gangveien til Mortensvingen med motorkjøretøy (inkl. motorsykkel og moped) er forbudt. Bilkjøring til inngangene er bare tillatt for nødvendig av- og pålessing. Kjøring med motorsykkel eller moped er på samme måte forbudt på nevnte område.

2 Parkering av motorkjøretøy er kun tillatt på parkeringsplassene. Dette gjelder også for motorsykler og mopeder, samt for tilhengere.

3 Parkering av sykler skal skje i sykkelstativ eller på anviste plasser i garasjen. Sykler tillates ikke parkert i oppgangene, og syklene skal tas inn i garasjen om vinteren for ikke å være til hinder for snøbrøyting.

Terrassene

4 Terrassene krever omfattende vedlikehold i henhold til vedtatte retningslinjer. Usikrede blomsterkrukker må ikke plasseres på rekkverk, og blomsterkrukker og blomsterkasser skal vannes med forsiktighet for å hindre vannsøl på terrasse og markise hos naboen under.

5 Snø skal ryddes fra balkongene for å hindre smeltevann fra å renne over balkongkanten og ned på underliggende balkong, og for at nedløpsrørene ikke skal bli overbelastet. Arbeidet skal utføres skånsomt slik at terrassebelegget ikke blir skadet.

6 Balkongbelegg i polyuretan skal vedlikeholdes i samsvar med vedlagte «FDV balkongbelegg». Det er ikke tillatt å legge fliser oppå polyuretanbelegget. Trelemmer er tillatt så fremt forholdsreglene i FDV'en følges.

7 Vedhugging og annen aktivitet som kan skade terrassegulvet og skape sjenerende støy er forbudt.

8 Rist ikke gulvtepper fra terrassen å foreta ikke annen rengjøring på en måte som gjør at støv og skitt driver nedover naboen. Tørking/lufting av tøy/klesvask må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Eventuelle tørkestativ må ikke være synlige over terrassens rekkverk.

9 Bruk av vannslange til rengjøring av terrassene er forbudt. Terrasseavløp må ikke blokkeres, og rennen må renses for løv og skitt av den enkelte beboer. Avløpet må ikke benyttes som avløp for vaskevann.

10 Fremtidig bytte/montering av markiseduk skal være i **lys grå farge 986/727,** eller tilsvarende, med rett kant. Dersom screen velges, skal den være sort i **fargenummer M 392,** eller tilsvarende.

Dører, oppganger og garasjen

11 Ytterdører og dører som fører til boder og garasje skal alltid være låst. Påse spesielt at ytterdørene er låst etter at leken for de yngste er over for kvelden dersom den har vært ulåst under tilsyn.

12 Den som via dørtelefon slipper inn ukjente til postkasser eller annet plikter å kontrollere at vedkommende har slikt ærend og forlater huset etterpå.

13 Garasjeporten skal ikke forlates i åpen tilstand. Du må selv sørge for å lukke den manuelt hvis den ved en feil blir stående åpen.

14 Benytt ikke oppgangene som lagringsplass på en måte som sjenerer den alminnelige ferdsel. Barnevogner må plasseres på en måte som tar hensyn til dette.

15 Lyspærer i oppgangene kjøpes inn av sameiet og skiftes av tillitspersoner i hver oppgang, men utenfor din egen dør skifter du selv.

16 Lysstoffrør for garasjen kjøpes inn av sameiet og lagres på hylle i garasjen.

17 Den som åpner takluken må også sørge for å lukke den igjen. Luken skal åpnes/lukkes med bryter plassert ved luken. Den manuelle utløseren som er plassert i oppgangen skal kun benyttes i nødstilfelle.

Fellesområdet – Diverse

18 Rydd opp leker på fellesområdet etter deg å påse spesielt at de ikke flyter utover på gangveiene.

19 Sett alltid tilbake gressklipper og andre redskaper du har lånt på det faste oppbevaringsstedet i garasjen. Sameiets stiger og maling som er benyttet til løpende vedlikehold settes på plass etter bruk. (malingsspann forsvarlig lukket).

20 Vis hensyn ved bruk av fellesrom og badstue.Se alltid over at det er ryddig og rengjort når du forlater disse. Støyisoleringen er ikke god mellom disse rommene og naboleilighetene. Ta hensyn til dette ved bruk.

21 All støyende aktivitet må unngås i tiden 22:00 – 07:00. Ved støyende bygningsarbeider og annen støyende aktivitet, som kan sjenere naboene i tiden 07:00 - 22:00, bør beboerne i samme blokk orienteres på forhånd for å skape forståelse for mulige støyproblemer og eventuelle andre ulemper.

22 Unnlater du nødvendig vedlikehold av baderom og vaskerom eller foretar ombygging til for eksempel til dusjbad, er risikoen stor for lekkasjeskader.
Ved overgang til dusj-bad er det nødvendig å kontrollere gulv og vegger og iverksette nødvendige tiltak basert på vvs-ekspertise for å forhindre fuktskader i egen og naboers leiligheter. Slukene krever regelmessig renhold og ettersyn. Fuktskader på bad dekkes vanligvis ikke av forsikringer.

Avfall/Søppel

23 Pappkartonger skal kuttes, eventuelt brettes flate før de legges i papircontaineren. Alt avfall skal kildesorteres og pakkes inn i henholdsvis grønne og blå poser.
Containeren(e) skal ikke fylles så fulle at lokket ikke kan lukkes.

FDV

BALKONGBELEGG

PRODUKTER SOM INNGÅR
Aktuelt system:

☐ Mapefloor PU FLEX

For ytterligere informasjon se system- og teknisk datablad.

PRODUSENT
Mapei AS
post@mapei.no
www.mapei.no

AVFALLSHÅNDTERING
Ikke herdet produkt klassifiseres som farlig avfall. Herdet eller inntørket produkt håndteres som byggavfall. Kontakt lokal miljøstasjon.

HÅNDTERING/MILJØINFORMASJON
Se aktuelt sikkerhetsdatablad.

VEDLIKEHOLD
Overflaten vaskes etter behov. Unngå all bruk av møbler etc. med spisse bein da disse kan skade membranen.

VASK
Rengjøring utføres ved behov. Bruk **Mapefloor Cleaner ED** (1- 3 % i vann) eller annet svakt alkalisk rengjøringsmiddel (svak salmiakk løsning), og vask med mobb/fille. Skyll etter bruk. Bruk ikke slipepapir etc. for å fjerne merker. Flekker og misfarginger kan oppstå ved søl av rødvin, kaffe etc dersom dette ikke tørkes opp

BESKYTTELSE MED POLISH/VOKS
For å lette rengjøring samt å beskytte gulvet kan polish brukes på gulv som ikke er oppstrødd. Fjern først alle rester av gammel polish med **Mapefloor Wax Remover**. Deretter påføres **Mapelux Lucida** (blank) eller **Mapelux Opaca** (silkematt) iht. anvisninger i teknisk datablad.

SNØRYDDING
Ved snørydding bør det brukes redskaper med plastskuffe eventuelt fjernes snøen med kost. Unngå all bruk av skarpe gjenstander.

BALKONGGRESS/LEMMER
Disse kan gi misfarginger – og bør fjernes i vintersesong. Pass også på at spiker, skruer etc. ikke punkterer membranen.

SKLISIKRING
Alle tette belegg vil føre til at vann og snø blir liggende på overflaten lengre enn for et betonggulv. Membranen kan da oppleves som glatt.

FLISLEGGING/OVERMALING
Flislegging av membranen anbefales normalt ikke, og dersom dette gjøres må det brukes egnede typer lim for eksempel **Keralastic**.

UTBEDRING AV SKADER
Skader utbedres med samme materiale og system som opprinnelig brukt. Kontakt alltid utførende entreprenør via styret.

PRODUKTER OG FARGER

Konstruksjon: _____

Areal: _____

Forbehandling: _____

Grunnbehandling: _____

Sluttbehandling(er): _____

Tykkelse/forbruk: _____

Fargekode(r): 7035

PROSJEKT OG UTFØRENDE ENTREPRENØR

Prosjekt: _____

Prosjekt adresse: _____

Firma: _____

Adresse: _____

Telefon:_____

Telefon:_____

E-post: _____

Dato:

Råd og anbefalinger som framkommer i denne FDV-dokumentasjon representerer vår kunnskap og erfaring om produkter og løsninger og er gitt i følge våre til enhver tid gjeldende alminnelige salgs- og leveringsbetingelser. All ovenstående informasjon må likevel bli betraktet som retningsgivende og gjenstand for vurdering på det konkrete byggeobjekt. Da forbrukerens arbeidsforhold ligger utenfor vår kontroll, påtar vi oss ikke ansvaret for oppnådde resultater. Tekniske datablad, systemdatablad, brosjyrer, veiledninger, sikkerhetsdatablad mv. på de enkelte produkter finnes på www.mapei.no

Mapei AS
Vallsetvegen 6, 2120 Sagstua
Tlf: +47 62 97 20 00
Faks: +47 62 97 20 99
post@mapei.no
www.mapei.no

VEDTEKTER
FOR ØRAKER BOLIGSAMEIE
Org.nr. 984 141 173

Endret 16.4.2007, 7.4.2010, 19.4.2016 og 25.4.2017

§ 1

Innledende bestemmelse

Sameiets navn er" Øraker Boligsameie".

Sameiet består av 43 seksjoner på selveiet tomt av eiendommen gnr. 10, bnr. 839 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 4.8.1982, tinglyst 7.9.1982.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§ 2

Sameieandelene

Til hver eierseksjon er det knyttet en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i bruksenhetene ligger i sameie mellom seksjonseierne. Sameieandelene kan ikke skilles fra eierseksjonene.

§ 3

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Overdragelse av eierseksjoner skal meddeles styret til registrering.

De andre sameierne har panterett i eierseksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Bruk av eierseksjoner og fellesareal

Eierseksjonene skal benyttes til boliger. Annen bruk krever styrets skriftlige samtykke.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 5

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

Dersom sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skade som omfatter seksjonseierens vedlikeholdsansvar plikter seksjonseieren å dekke egenandelen.

§ 6

Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

a) Konstituering
b) Styrets årsberetning for foregående kalenderår
c) Godkjenning av årsregnskap for foregående år
d) Eventuelt valg av revisor
e) Valg av styremedlemmer
f) Eventuell godtgjørelse til styret
g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7

Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal være skriftlig. Den skal angi de saker som skal behandles, samt tid og sted for møtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for ordinært sameiermøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8

Møte- tale- og stemmerett i sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameierne har stemmerett på sameiermøtet med én stemme for hver seksjon.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Med de unntak som følger av loven og disse vedtektene fattes sameiets beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 10

Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

Styre

Sameiet skal ha et styre med fem medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Hvert styremedlem velges for to år, om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Tjenestetiden utløper ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året valgperioden utløper.

Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er seks år. Før vedkommende på ny kan gjenvelges, må det gå minst to år.

§ 12

Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§ 13

Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15

Husordensregler

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

§ 16

Felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 17

Vedtektsendringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØRAKER BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 984141173
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Storstua, Sportsveien borettslag, Lysehagan 50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Thomas Wiik foreslått. Som protokollvitner ble Ida Buer foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling
Det skal vedtas godtgjørelse til styret for utført tjeneste i perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret foreslår at honoraret opprettholdes på samme nivå som for året før. Dvs. at honoraret settes til 100 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag

Fremmet av: Per Olav Gjesti

Vinterbrøyting av øvre parkeringsplass

På styremøte 20. mars 2023 og det påfølgende årsmøte ble det vedtatt å bestille brøyting av øvre parkeringsplass, men det er ikke blitt brøytet. Vi purret på saken ved brev til styret 11. januar men har ikke fått svar, og foreslår at styret pålegges å bestille brøyting neste vintersesong.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Styret pålegges å bestille brøyting av øvre parkeringsplass neste vintersesong.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en leder om minst to medlemmer.

Det siste året har styret bestått av styreleder Henrik Sirnes og styremedlemmene Anders Idsø, Christine Sørkedalen, Erik Magnus Kongsgaard og Victor Hafr. Erik Magnus Kongsgaard har ett år igjen av sin valgperiode. For de øvrige utløper tjenestetiden ved ordinært årsmøte i 2025.

Transaksjon 09222115557545530201 Signert TW2, IB

I ordinært årsmøte i 2024 ble Monika Skar og Liv Jannike Alveberg valgt til å utgjøre sameiets valgkomite. Valgkomiteen har innstilt på at årsmøtet velger følgende nye tillitsvalgte:

Som styreleder for to år:

- Henrik Sirnes

Som styremedlemmer for to år:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas

(i tillegg til disse har Erik Magnus Kongsgaard ett år igjen av sin valgperiode som styremedlem)

Som valgkomite for ett år:

- Monika Skar
- Liv Jannike Alveberg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Sirnes

Følgende stilte til valg:
Henrik Sirnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ida Christine Buer
Magnus Kjelsaas
Lars Hegnes Sendstad

Følgende stilte til valg:
Ida Christine Buer
Magnus Kjelsaas
Lars Hegnes Sendstad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Jannike Alveberg
Monika Skar

Følgende stilte til valg:
Liv Jannike Alveberg
Monika Skar

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitne
Navn: Ida Christine Buer /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5414
ØRAKER BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Storstua, Sportsveien borettslag, Lysehagan 50.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning - Øraker Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Det skal vedtas godtgjørelse til styret for utført tjeneste i perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret foreslår at honoraret opprettholdes på samme nivå som for året før. Dvs. at honoraret settes til 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

Sak 7

Innkomne forslag

Forslag fremmet av:
Per Olav Gjesti

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinterbrøyting av øvre parkeringsplass

På styremøte 20. mars 2023 og det påfølgende årsmøte ble det vedtatt å bestille brøyting av øvre parkeringsplass, men det er ikke blitt brøytet. Vi purret på saken ved brev til styret 11. januar men har ikke fått svar, og foreslår at styret pålegges å bestille brøyting neste vintersesong.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å bestille brøyting av øvre parkeringsplass neste vintersesong.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en leder om minst to medlemmer.

Det siste året har styret bestått av styreleder Henrik Sirnes og styremedlemmene Anders Idsø, Christine Sørkedalen, Erik Magnus Kongsgaard og Victor Hafr. Erik Magnus Kongsgaard har ett år igjen av sin valgperiode. For de øvrige utløper tjenestetiden ved ordinært årsmøte i 2025.

I ordinært årsmøte i 2024 ble Monika Skar og Liv Jannike Alveberg valgt til å utgjøre sameiets valgkomite. Valgkomiteen har innstilt på at årsmøtet velger følgende nye tillitsvalgte:

Som styreleder for to år:

- Henrik Sirnes

Som styremedlemmer for to år:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas

(i tillegg til disse har Erik Magnus Kongsgaard ett år igjen av sin valgperiode som styremedlem)

Som valgkomite for ett år:

- Monika Skar
- Liv Jannike Alveberg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Sirnes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Christine Buer
- Lars Hegnes Sendstad
- Magnus Kjelsaas

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Liv Jannike Alveberg
- Monika Skar

Styrets årsrapport

Det ble gjennomført 13 styremøter i 2024.

Ny ordning for avregning av ladekostnader til el-biler

Styret inngikk høsten 2024 avtale med Movel AS om drift av billadeanlegget i garasjen, for å frigjøre kapasitet til annet styrearbeid. Movel overtok fra 1. november fakturering og kundestøtte overfor beboere som benytter ladeboks. Etter noe ustabilitet de første ukene ble internettdekningen i garasjen utbedret, noe som har ført til stabil drift av ladeanlegget.

Rehabilitering av balkongene i sameiet

I ekstraordinært årsmøte 26.11.2024 ble det verken flertall for forslaget fra styrets flertall om ikke å videreføre rehabiliteringer av balkongene i sameiet, eller mindretallets forslag om å videreføre arbeidene som opprinnelig planlagt. I stedet vedtok årsmøtet å utsette saken til det ordinære årsmøtet og at styret skal fremlegge en vedlikeholdsrapport for sameiets bygningsmasse.

Tidligere erfaringer tilsier at prisen på vedlikeholdsrapport kan ligge rundt 50.000 til 100.000 kroner, og styret anså det nødvendig å innhente flere anbud for å kunne sammenligne priser og kompetanse. Det er maktpåliggende at beslutninger om vedlikehold i sameiet ikke tas på feilaktig grunnlag, og for styret var det avgjørende at en vedlikeholdsrapport blir levert til riktig pris, med god kvalitet, og av en pålitelig leverandør. Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å innhente tilbud, men har ennå ikke mottatt tilstrekkelig grunnlag til å bestille vedlikeholdsrapport fra en tilbyder. Dette må derfor følges opp i 2025 av påtroppende styre.

Enighet om sluttoppgjøret med Gast entreprenør

1.7.2024 ble det oppnådd enighet med Gast entreprenør AS om sluttoppgjøret for arbeidene med balkongrehabilitering mm. som ble utført i 2023. I henhold til avtalen skal sameiet betale kr. 1 400 000 inkl. mva. Tidligere har sameiet betalt til sammen kr 3 684 028 inkl. mva. for de utførte arbeidene.

Av det gjenstående beløpet på kr. 1 400 000 ble 1 100 000 betalt i juli 2024. Restbeløpet på 300 000 kr. skal betales henholdsvis med kr. 100 000 når arbeidet med å male gjenstående balkongundersider er ferdig utført, og kr. 200 000 tre måneder etter at de siste balkongene er blitt malt.

Balkongdekkene ble imidlertid ikke tilstrekkelig tørre i løpet av høsten 2024 til at malerarbeidene kunne utføres. Det gjenstående beløpet på kr. 300 000 er derfor ennå ikke betalt.

Andre bygningsmessige forhold

I 2024 iverksatte styret en gjennomgang og utbedring av det felles el-anlegget i sameiet. Samtlige el-tavler ble termofotografert og hele det felles elektriske anlegget ble kontrollert. Alle feil og avvik ble rettet. Kontrollen omfattet også el-anlegg på taket. Her ble det bl.a. avdekket stort behov for utskifting av tilkoblinger som beboerne har installert knyttet til røykvifter på pipene. Selv om disse installasjonene er seksjonseiernes ansvar besørget og bekostet styret utbedring og utskifting mens vi likevel hadde elektriker på plass. Det ville medført en god del arbeid å finne ut av hvilke seksjoner de ulike viftene og tilkoblingene tilhører.

Det har i 2024 fortsatt vært en pågående vannlekkasje i nr. 41B i tilknytning til peisen i første etasje og underetasjen (seksjonene 29 og 30). Styret har forsøkt med ulike tettetiltak rundt pipene på taket, men det er usikkert om dette har avhjulpet problemet.

I mai 2024 ble begge fjærene til garasjeporten byttet. Dette ble utført av Assa Abloy.

Sommeren 2024 monterte styret nytt skilt ved innkjørselen til øvre parkeringsplass, for å tydeliggjøre at parkeringsplassen er privat eiendom.

Videre besørget styret utbedring av rekkverk foran oppgangen til nr. 37 a.

I nr. 37 og nr. 39 er det blitt montert brannslukkere i samsvar med anmerkninger fra Norsk brannvern.

Grøntanlegget

Rehabiliteringsarbeidene i 2023 medførte en del slitasjeskader på plenene i sameiet. Styret kjøpte derfor inn matjord og gressfrø våren 2024 og utbedret skadene gjennom egeninnsats.

Etter noen tilfeller av ras av stener fra nabosameiet i Mortensvingen ble det i 2024 utført rassikringstiltak i skråningen ved nedre parkeringsplass. Arbeidet ble bestilt og bekostet av sameiet i Mortensvingen.

Det ble gjennomført vårdugnad 27.- 28. april med påfølgende maskinell feiing av gangveiene den 29. april

Høstdugnad ble gjennomført 19.- 20. oktober. Nytt var at oppmøtet ble satt til et fast klokkeslett. Det ble stort oppmøte og utført mye godt arbeid for våre felles uteområder, med bl.a. rydding, raking og beskjæring. Nytt var også at styret hadde bestilt pizza. Sammen med brus, kaffe og hjembakst bidro dette til trivelig sosialt samvær for de fremmøtte beboerne.

I tillegg til dugnadene har Lisøy hageservice utført noe vedlikehold av hekker og busker i sameiet.

Rengjøring

Ren Service AS har også i 2024 forestått ukentlig renhold av trapper og oppganger i sameiet.

TV og internett

Sameiets TV- og internettavtale med Viken Fiber er formelt utløpt og kan ikke fornyes på samme vilkår. Prisen er ikke blitt indeksregulert på flere år, og Viken har opplyst at både fellesavtalen og individuelle oppgraderinger ligger godt under listepris. I 2024 innhentet styret tilbud fra flere tilbydere, men det ble ikke tatt en beslutning om ny avtale. Dette må følges opp i 2025.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØRAKER BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KYM7E-7FUX5-UN2NO-0HMT1-0P6U0-DVC50

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-28 13:47:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KYM7E-7FUX5-UN2NO-0HMT1-0P6U0-DVCS0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ØRAKER BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 888	2 217 888	2 218 000	2 218 000
Ladeinntekter EL-bil		5 978	0	0	0
Andre inntekter	3	25 023	7 330 060	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 248 889**	**9 547 948**	**2 218 000**	**2 218 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-7 755	-7 755	-8 000
Styrehonorar	5	-100 002	-55 000	-55 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 342	-10 408	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-202 120	-1 330 720	-550 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 687 103	-3 810 727	-3 145 000	-145 000
Forsikringer		-208 572	-181 369	-200 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-664 734	-511 539	-660 200	-759 000
Energi/fyring		-129 574	-160 429	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 872	-156 072	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	10	-230 225	-222 896	-229 500	-239 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 504 585**	**-6 542 907**	**-5 273 455**	**-1 979 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 255 696**	**3 005 041**	**-3 055 455**	**239 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	152 832	107 993	0	0
Finanskostnader	12	-38 779	-35 326	-38 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**114 053**	**72 667**	**-38 000**	**-37 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 141 643**	**3 077 708**	**-3 093 455**	**202 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 077 708		
Fra opptjent egenkapital		-1 141 643	0		

ØRAKER BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984 141 173, KUNDENR. 5414

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		472 190	3 182 180
Sparekonto OBOS-banken		4 912 476	3 422 485
SUM OMLØPSMIDLER		**5 384 736**	**6 604 665**
SUM EIENDELER		**5 384 736**	**6 604 665**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 789 259	5 930 902
SUM EGENKAPITAL		**4 789 259**	**5 930 902**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	478 847	497 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		**478 847**	**497 530**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 676	8 663
Leverandørgjeld		98 751	162 783
Påløpte renter		203	3 346
Påløpte avdrag		0	1 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		**116 630**	**176 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 384 736**	**6 604 665**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Øraker Boligsameie

Henrik Sirnes /s/ Anders Idsø /s/ Christine Sørkedalen /s/

Erik Magnus Kongsgaard /s/ Victor Hafr /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 217 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 217 888**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger, ViaOBOS	25 023
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 023**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 002.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 342.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-184 544
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 788
Søknad nye boder, ASPLAN VIAK AS	-1 992
Teknisk bistand, Millab Consult AS	-6 796
SUM KONSULENTHONORAR	**-202 120**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rehabilitering balkonger, Gast Entreprenør AS	-1 302 433
Byggfaglig spesialrådgivning balkonger, Opak AS	-130 324
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 432 757**
Drift/vedlikehold bygninger	-9 750
Drift/vedlikehold elektro	-102 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 058
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 044
Kostnader dugnader	-6 694
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 687 103**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-527 196
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-129 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-664 734**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 900
Container	-14 676
Annet driftsmateriale	-13 123
Renhold ved firmaer	-103 007
Snørydding	-38 244
Gressklipping	-42 406
Andre fremmede tjenester	-9 712
Trykksaker	-1 679
Andre kontorkostnader	-1 467
Porto	-1 075
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-230 225**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 013
Renter av sparekonto i OBOS-banken	141 753
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNTEKTER	**152 832**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-38 722
Renter på leverandørgjeld	-57
SUM FINANSKOSTNADER	**-38 779**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-605 000	
Nedbetalt tidligere	107 470	
Nedbetalt i år	18 683	
		-478 847
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-478 847**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 5414 **Selskapsnavn:** ØRAKER BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5414
ØRAKER BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:30, Storstua, Sportsveien borettslag, Lysehagan 50.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan
8. Tilbakebetaling av kortsiktiglån
9. Vurdere salg av parkeringsplass ved Fv160
10. Snømåking på balkonger – tilrettelegging for eldre beboere
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder

Styrets innstilling

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5414 Øraker Boligsameie.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Øraker Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Det skal vedtas godtgjørelse til styret for utført tjeneste i perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til ordinært-årsmøte i 2026. Styret foreslår at honoraret opprettholdes på samme nivå som for året før. Dvs. at honoraret-settes til 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

Sak 7

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan iht. pålegg fra ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret foreslår å innhente et helhetlig tilbud som inkluderer forslag til finansiering og innkalle til en-ekstraordinær generalforsamling så snart det foreligger.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud i tråd med vedlikeholdsplanen.

Vedlegg

3. Vedlikeholdsplan_2026.pdf

4. Vedlegg 1 - Tilstandsrapport 2019 - Øraker BS - OPAK (1).pdf

5. Vedlegg 2 - Øraker Boligsameie notat.pdf

Sak 8

Tilbakebetaling av kortsiktiglån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å tilbakebetale et kortsiktig lån som ble tatt opp i forbindelse med forrige rehabilitering (se note 13 i årsregnskapet) på kr 478 546 per 31.12. Dette er et dyrt lån (7.25%), og et nytt vedlikholdsprosjekt er uansett noe frem i tid og vil kreve betydelig større midler.

Styrets innstilling

Styret foreslår at lånet tilbakebetales av gjenstående midler fra balkongprosjektet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at lånet tilbakebetales av gjenstående midler fra balkongprosjektet.

Sak 9

Vurdere salg av parkeringsplass ved Fv160

Forslag fremmet av:
Anders Ballari

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet eier en parkeringsplass øst for blokkene nær Fv160 som er tilsynelatende lite brukt. Parkeringsplassen sitt asfalterte areal er ca 280 m², og kanten av parkeringsplassen er ca 7-8 m fra kanten av Fc. Dette tilsier at parkeringsplassen har potensial til å bli en boligtomt.

Tomteprisene på Øraker og bydelen generelt er veldig høy, og et salg av parkeringsplassen til boligformål vil kunne gi sameiet flere millioner i inntekt. For å finne ut om dette er mulig, bør sameiet få utført en utredning som kan se på følgende punkter:

- Kan parkeringsplassen omreguleres til bolig med tanket på regelverket til kommunen?

- Hvor stort areal kan omreguleres til bolig? Det ser ut som man kan få til minst en 500 m² tomt.

- Estimater på inntjening fra et salg av parkeringsplassen.

Det foreslås at styret bruker opptil 100 000 i kommende periode for å utrede om parkeringsplassen kan selges som boligtomt.

Styrets innstilling
Styret mener at dette ikke er riktig bruk av styrets tid, da det trolig blir flere store vedlikeholdsprosjekter i kommende periode.

Forslag til vedtak
Styret kan bruke opptil 100 000 kr for å utrede om parkeringsplssen kan selges som en boligtomt.

Sak 10

Snømåking på balkonger – tilrettelegging for eldre beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt innspill om at snømåking på balkonger kan være krevende for eldre beboere. Ansvaret for balkongmåking tilligger den enkelte beboer, men styret erkjenner at dette i praksis kan være utfordrende for alle å gjennomføre på egen hånd.
Aktuelle utfordringer inkluderer:
Glatt belegg på balkonger gir fallrisiko og helsefare
Fysisk krevende arbeid som ikke er gjennomførbart for alle
Usikkerhet om hvilke redskaper som er tillatt å bruke
Manglende planlegging og beredskap ved store snøfall

For å sikre at alle beboere kan ivareta sine plikter på en trygg måte, ønsker styret å kartlegge behovet for en felles ordning eller bistandsordning, samt vurdere innkjøp av egnet utstyr.

Styrets innstilling

Kartlegge behovet blant beboere som ønsker assistanse til snømåking på balkong, gjennom en enkel henvendelse til samtlige beboere.

Forslag til vedtak

Vil evnt. bli fremmet på årsmøtet

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

I henhold til sameiets vedtekter skal styret ha en leder om minst to medlemmer. Det siste året har styret bestått av styreleder Henrik Sirnes og styremedlemmene Lars Sendstad, Ida Christine Buer, Erik Magnus Kongsgaard og Magnus Kjelsaas. Erik Magnus Kongsgaard og styreleder Henrik Sirnes tjenestetid er ferdig med sin periode.
Monika Skar og Liv Jannike Alveberg valgt til å utgjøre sameiets valgkomite. Valgkomiteen har innstilt på at årsmøtet velger følgende nye tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kristin Udgaard

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Hegnes Sendstad

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Liv Jannike Alveberg
- Monika Skar

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 2025–26

Det er i perioden avholdt følgende styremøter:

- 6. mai 2025 (konstituerende møte)

- 20. mai 2025

- 26. juni 2025

- 6. august 2025

- 26. august 2025

- 23. september 2025

- 4. november 2025

- 25. november 2025

- 3. februar 2026

- 4. mars 2026

Styret har behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, skade- og forsikringssaker, oppfølging av tekniske avvik, leverandørstyring og kostnadsreduserende tiltak.

I tillegg er det avholdt regnskapsmøte 4. mars 2026 i forbindelse med avslutning av regnskapsåret.

Vedlikehold og oppgraderinger

Det er gjennomført flere tiltak for å opprettholde og forbedre sameiets eiendom:

- Oppgradering av fellesområder, inkludert fjerning av vegetasjon, felling av døde trær og etablering av blomsterbed

- Anskaffelse av nytt lekehus

- Oppmerking av parkeringsplasser

- Oppussing av trimrom i 41 B

- Trefelling

Drift og kostnadsreduserende tiltak

Styret har hatt særlig fokus på kostnadseffektiv drift:

- Innkjøp av kantklipper og løvblåser til bruk for beboere

- Reduksjon i bruk av eksterne tjenester innen grøntarbeid

Tiltakene er ment å redusere driftskostnader og samtidig bidra til økt beboerengasjement.

Tekniske anlegg og sikkerhet

Brannvern

Etter kontroll ble det avdekket mangler i slukkeutstyr. Nye brannslukkere er montert i oppganger for å sikre forskriftsmessig nivå.

Elektrisk anlegg

El-kontroll og termografering er gjennomført. Avvik er utbedret.

Det oppstod en fakturatvist med leverandør, som er løst ved kreditert faktura og nytt, korrigert krav.

Røykventilasjon

Lovpålagt årlig kontroll er gjennomført.

Garasjeport

Feil på fjær ble håndtert som reklamasjon.

Det er installert en oppgradert løsning med lengre levetid mot et begrenset tillegg.

Elbil-lading og nettverk

Nettverket i garasjen er oppgradert etter kapasitetsproblemer. Funksjonaliteten er nå tilfredsstillende.

Avtaler og leverandøroppfølging

Avtale med ISS er utvidet til å inkludere vintervedlikehold av øvre parkeringsplass.

Styret har vurdert tilbud på vegetasjonsarbeid, men i hovedsak valgt egen gjennomføring der dette er hensiktsmessig.

Dugnad og bomiljø

Det er gjennomført både vår- og høstdugnad. Styret takker alle beboere som deltok. Dugnadene er viktige for å opprettholde fellesarealene og bidra til et godt bomiljø.

- Vårdugnad 12.–13. mai

- Mini-dugnad (rydding av parkeringsplass og gangvei)

- Høstdugnad 26. oktober

Det er også opprettet en grøntkomité.

Informasjon og HMS

Det er sendt ut informasjon om HMS og egenkontroll til beboerne.

Styret oppfordrer til fortsatt fokus på brannsikkerhet og vedlikehold av eget utstyr.

Hendelser i perioden

Det har vært enkelte hendelser knyttet til:

- Vanninntrengning fra tak

- Midlertidige problemer i elektrisk anlegg (ingen akutt fare avdekket)

- Driftsstans i garasjeport

Alle forhold er fulgt opp og håndtert.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØRAKER BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØRAKER BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ELY3Q-YOMU0-K500W-TVF3D-73F1D-WDE1C

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-10 19:27:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ELY3Q-YOMU0-K500W-TVF3D-73F1D-WDE1C

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ØRAKER BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984141173, KLIENTNR. 5414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 306 796	2 217 888	2 218 000	2 422 136
Ladeinntekter elbil		0	5 978	0	0
Andre inntekter	3	101 708	25 023	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 408 504**	**2 248 889**	**2 218 000**	**2 422 136**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 130	-14 100	-8 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 002	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 891	-9 342	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-105 770	-100 940	-106 000	-110 770
Konsulenthonorar		-4 456	-202 120	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-276 836	-1 687 103	-145 000	-145 300
Forsikringer		-224 091	-208 572	-240 000	-268 800
Kommunale avgifter	8	-728 993	-664 734	-759 000	-793 154
Ladekostnader EL-bil		-6 907	0	0	0
Energi/fyring	9	-80 306	-129 574	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 429	-157 872	-172 000	-177 160
Andre driftskostnader	10	-243 345	-230 225	-239 000	-249 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 956 153**	**-3 504 585**	**-1 979 000**	**-2 033 584**
DRIFTSRESULTAT		**452 351**	**-1 255 696**	**239 000**	**388 552**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	173 811	152 832	0	0
Finanskostnader	12	-36 246	-38 779	-37 000	-33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**137 565**	**114 053**	**-37 000**	**-33 000**
ÅRSRESULTAT		**589 916**	**-1 141 643**	**202 000**	**355 552**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-1 141 643		
Til opptjent egenkapital:		589 916	0		

ØRAKER BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 984141173, KLIENTNR. 5414

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	70
Driftskonto OBOS-banken		808 058	472 190
Sparekonto OBOS-banken		5 083 821	4 912 476
SUM OMLØPSMIDLER		**5 891 914**	**5 384 736**
SUM EIENDELER		**5 891 914**	**5 384 736**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 379 175	4 789 259
SUM EGENKAPITAL		**5 379 175**	**4 789 259**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	458 546	478 847
SUM LANGSIKTIG GJELD		**458 546**	**478 847**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 705	17 676
Leverandørgjeld		27 306	98 751
Påløpte renter		182	203
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 193**	**116 630**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 891 914**	**5 384 736**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Øraker Boligsameie

Henrik Sirnes /s/ Erik Magnus Kongsgaard /s/ Lars Hegnes Sendstad /s/

Ida Christine Buer /s/ Magnus Kjelsaas /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 306 796
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 306 796**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utlignet faktura (42110), Romerike Elektro AS	66 603
Nettinnbetalinger, ViaOBOS	25 105
Refusjon egenandel, IF Skadeforsikring NUF	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**101 708**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Gaver til ansatte	-1 030
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 130**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 891
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 891**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utemiljø/mur, BK-Anlegg AS	-61 034
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-61 034**
Drift/vedlikehold bygninger	-63 749
Drift/vedlikehold elektro	-31 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 336
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 019
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 010
Kostnader dugnader	-41 773
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-276 836**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-586 056
Feie- og tilsynsgebyr	-6 804
Renovasjonsgebyr	-136 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-728 993**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 306
SUM ENERGI / FYRING	**-80 306**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-21 019
Diverse utstyr	-1 319
Annet driftsmateriale	-1 494
Renhold ved firmaer	-105 061
Snørydding	-46 148
Gressklipping	-45 063
Andre driftskostnader	-9 252
Trykksaker	-2 586
Andre kontorkostnader	-400
Porto	-1 290
Gave, fradragsberettiget	-515
Bank- og kortgebyr	-2 931
Velferdskostnader	-3 767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-243 345**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	171 345
SUM FINANSINNTEKTER	**173 811**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-36 246
SUM FINANSKOSTNADER	**-36 246**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-605 000	
Nedbetalt tidligere	126 153	
Nedbetalt i år	20 301	
		-458 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-458 546**

Ø R A K E R B O L I G S A M E I E

Vedlikeholdsplan 2026

Styrets vedlikeholdsplan
Sponhoggveien, Øraker Boligsameie
43 boenheter fordelt på 7 oppganger

Mars 2026

1. Innledning

Dette dokumentet presenterer styrets oppdaterte vedlikeholdsplan for Øraker Boligsameie. Planen bygger på:

- Vedlegg 1: Tilstandsrapport 2019 (OPAK)
- Vedlegg 2: USBL Vurdering 2025

Eiendommen er bygget i 1983 og består av 3 rekkehusblokker med totalt 43 boenheter fordelt på 7 oppganger. Flere av bygningens komponenter nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid.

Styret innhentet en profesjonell vurdering av tilstanden fra USBL (se vedlegg 2) samt oppdaterte priser og tekniske vurderinger på utestående anbefalte tiltak fra den originale planen. Ettersom det er rimelig å anta at tilstanden er tilsvarende eller ikke vesentlig forverret for tiltak som ikke har blitt utført, har styret besluttet å fokusere på de høyest prioriterte tiltakene.

Utført rehabilitering til nå:

- 2021: Garasje (betongrehabiltering), 5 balkonger, takbeslag
- 2023: Ytterligere balkonger (delvis fullført)
- Tak har blitt tekket
- **Status per 2026:** Ca. halvparten av balkongene er rehabilitert, halvparten gjenstår

2. Bakgrunn

2.1 Tilstandsrapport 2019 (OPAK)

I 2019 gjennomførte OPAK en omfattende tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten identifiserte et totalt vedlikeholdsbehov på ca. 12,5 millioner kroner over en 10-årsperiode.

Balkonger

Rapporten viste at 21 balkonger hadde feil fall i vannkanaler som forårsaket stående vann, og 10 balkonger hadde vannskader hvor betongskader ble påvist. Membranbelegg på enkelte balkonger var utført på uheldig måte, noe som bidro til problemene.

Fasader og maling

Gavlveggene ble malt i 2016, men metallbeslag på enkelte gavlfasader har dårlig drenering og korrosjonsproblemer. OPAK anbefalte profesjonelle malere fremfor individuelt beboerarbeid for å sikre ensartet kvalitet.

Tak og blikkensalgerarbeid

Det flate taket har membran fra ca. 2008, men det er flere problemer med gjenbrukte beslag fra originalbygget (1983). Det ble identifisert løse beslag på parapeter og problematisk drenering ved taksluk.

Balkongdører og vinduer

De sidehengslede tredørene med isolerglass fra 1983 har nådd 36 års alder. Mange dører fungerer stivt og går mot slutten av teknisk levetid. OPAK anbefalte samtidig utskifting av vinduer og dører.

Brannsikkerhet

Det er mangel på omfattende brannalarmsystem i fellesarealer, og boligsameiet har kun individuelle røykvarslere i leilighetene.

2.2 USBL Vurdering 2025

I 2025 gjennomførte USBL en oppdatert vurdering av eiendommen. Under finner dere en oppsummering (se vedlegg 2 for full rapport):

Nåværende tilstand

Bygningen opprettholder generelt tilfredsstillende teknisk tilstand, og de gjennomførte rehabiliteringsprosjektene har forlenget levetiden til flere komponenter. Likevel anbefales det at gjenværende balkonger blir rehabilitert, da flere komponenter nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid.

USBL sine anbefalinger

USBL anbefaler en helhetlig tilnærming til fremtidig arbeid hvor større rehabiliterings- og oppgraderingsprosjekter innlemmes. De foreslår å utarbeide en levende vedlikeholdsplan som oppdateres kontinuerlig, og gjennomføre energikartlegging. Som prioritert arbeid anbefales det å skifte resterende balkongdører og rekkverk, kontrollere og reparere gjenværende blikkenslagerarbeid på balkonger, og rehabilitere gjenværende balkonger. I tillegg anbefales det å undersøke Enova-tilskudd og kommunale støtteordninger.

Konsekvenser av utsettelse:

- Små problemer utvikler seg til større og dyrere skader
- Økte vedlikeholdskostnader over tid
- Redusert eiendomsverdi
- Høyere risiko for vannlekkasjer og energitap

3. Utført arbeid og erfaringer fra tidligere prosjekter

3.1 Rehabilitering 2021

I 2021 gjennomførte boligsameiet omfattende rehabiliteringsarbeider:

Tiltak	Status	Utførende
Betongrehabiltering i garasje	Fullført	PA Entreprenør AS
Rehabilitering av 5 balkonger	Fullført	PA Entreprenør AS
Utskifting av takbeslag	Fullført	PA Entreprenør AS

Dette arbeidet adresserte de mest akutte strukturelle problemene identifisert i 2019-rapporten, særlig betongskader forårsaket av fukt og salt i garasjen.

3.2 Balkongrehabilitering 2023 – Viktige erfaringer

I 2023 gjennomførte sameiet ytterligere balkongrehabilitering med Gast Entreprenør AS. Dette prosjektet ga viktige erfaringer som er svært relevante for fremtidig planlegging (se Vedlegg 3).

Opprinnelig plan og budsjett (2023)

- Kontraktsum: 7,8 millioner kr
- Budsjett i sameiet: Ca. 10 millioner kr (inkl. konsulenthonorar)
- Innkrevd fra seksjonseiere: 7,3 millioner kr
- Planlagt ferdigstillelse: 20. september 2023

Hva gikk galt (august 2023)

I august 2023 måtte styret informere om at prosjektet «går ikke som ønsket og forutsatt – verken fremdriftsmessig eller økonomisk.»

Kritiske problemer:

- Mangelfullt kontraktsunderlag fra OPAK (manglet prisposter og arbeidsbeskrivelser)
- GAST fremmet 17 krav på tilleggsbetaling: over 5 millioner kr
- Varslet rigg- og vinterkostnader: opptil 8–9 millioner kr ekstra
- Potensielt worst-case: Over 20 millioner kr (mot budsjett 10 millioner kr)

Styrets nødstiltak (16.8.2023):

- Avbestilte resterende arbeider for å unngå konkurs
- Engasjerte advokatfirma (Kluge) for å håndtere situasjonen
- Terrasser i nr. 37/39 og balkonger i nr. 41 ble ikke utført

Endelig resultat (1.7.2024):

- Total kostnad for delprosjekt: 5 084 028 kr
- Sluttoppgjørsforhandlinger tok over ett år
- Arbeidet fortsatt ikke fullført (maling gjenstår)

> **Kritisk læring**
> Mangelfullt kontraktsunderlag + uforutsette skader kan føre til vesentlige kostnads-overskridelser. Profesjonell prosjektledelse, realistisk buffer, og tydelige kontrakter er essensielt.

3.3 Ekstraordinært årsmøte 26.11.2024

På ekstraordinært årsmøte 26.11.2024 ble det ikke flertall for verken:

- Styrets flertalls forslag om å ikke videreføre rehabilitering av balkongene
- Styrets mindretalls forslag om å videreføre arbeidene som opprinnelig planlagt

Årsmøtet vedtok i stedet:

- Utsette beslutningen til ordinært årsmøte 2025

- Styret skal fremlegge en oppdatert vedlikeholdsrapport for sameiets bygningsmasse

Dette dokumentet er styrets oppfølging av dette vedtaket.

4. Prioriterte tiltak

Basert på tilstandsrapportene og vurderinger fra fagfolk har styret identifisert tre hovedtiltak som bør prioriteres:

4.1 Fasadebehandling (Maling)

> **Estimert kostnad:** 3 250 000 kr

Beskrivelse

Omfattende maling av fasader på alle bygninger. Gavlveggene ble malt i 2016, men det er behov for systematisk profesjonell behandling av alle fasader.

Begrunnelse

Metallbeslag på gavlfasader har dårlig drenering og korrosjonsproblemer. Profesjonelle malere anbefales fremfor å overlate arbeidet til individuelle beboere, noe som sikrer ensartet standard og kvalitet samt beskytter trekonstruksjoner mot fukt og råte.

Omfang

Arbeidet omfatter maling av alle fasadeflater, reparasjon av beslag med dårlig drenering, og behandling av korrosjonsskader på metallkomponenter.

4.2 Balkonger (Rehabilitering inkludert blikkensalgerarbeid)

> **Estimert kostnad:** 6 900 940 kr

Beskrivelse

Fullstendig rehabilitering av de gjenværende balkongene, inkludert fjerning av eksisterende fliser, utbedring av underlag, og legging av nytt membran-belegg.

Begrunnelse

Per 2026 gjenstår 37 balkonger totalt (21 fremsider + 16 baksider) fordelt på bygning 37A og B (12 balkonger fremsider), bygning 39A og B (15 balkonger, 9 fremsider og 6 baksider), og bygning 41 (10 balkonger baksider). I tillegg mangler maling av undersiden på en rekke balkonger fra tidligere arbeid. 2019-rapporten viste at 21 balkonger hadde motfall i renne som forårsaket stående vann, og vannlekkasjer fra balkonger kan føre til alvorlige betongskader og fuktproblemer i leilighetene under. Entreprenører advarer om at utsettelse vil gjøre rehabilitering «betydelig dyrere».

Omfang

Arbeidet omfatter fjerning av eksisterende fliser og membraner, reparasjon av betongundag, korreksjon av fall for optimal drenering, og legging av nytt profesjonelt membran-belegg. Blikkensalgerarbeid (inspeksjon, vedlikehold og utskifting av beslag) er inkludert – takbeslag ble skiftet i 2021, men blikkarbeid på balkonger gjenstår og er kritisk for å unngå vannlekkasjer og

fuktskader. Arbeidet søker å bedre dreneringen ved alle overganger, inkludert utbedring av rekkverk etter behov, samt maling av balkongundersider.

Tilbud

Kostnadsestimatet er basert på tilbud fra Thorendal (Vedlegg 6) og Nor Entreprenør (Vedlegg 7). Begge tilbudene er relativt like for det totale arbeidet, selv om det er en del usikkerhet i prisingen. Se Vedlegg 4 for prisoversikt. Styret anbefaler derfor å hente inn nye helhetlige tilbud med en profesjonelt utført kravspesifikasjon. En stor grunn til at tilbudene er rimeligere i dag, er trolig at vi ikke har fått anbefalt behandling av armeringsjernet med elektrisitet.

> **Viktig merknad**
> Gitt erfaringene fra 2023-prosjektet, må det påregnes en betydelig risiko for kostnadsoverskridelser dersom det oppdages mer omfattende skader under arbeidet.

4.3 Brannsikring (Brannalarm)

> **Estimert kostnad:** 400 000 kr

Beskrivelse

Installasjon av omfattende brannalarmsystem som dekker fellesarealer. Beboerne har individuelt ansvar for røykvarslere i leilighetene.

Begrunnelse

2019-rapporten identifiserte mangel på brannalarmsystem. I dag finnes kun individuelle røykvarslere i leilighetene, men et omfattende brannalarmsystem vil øke sikkerheten for alle beboere betydelig. Dette kan også være et krav i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

4.4 Vurdering av vinduer og balkongdører

Tilstand

Vinduer og dører er originale fra 1983 (43 år gamle i 2026). Mange vinduer og dører fungerer stivt og nærmer seg slutten av teknisk levetid.

USBL sin anbefaling

USBL anbefaler å skifte balkongdører og rekkverk snart, og å vurdere dette som en del av et samlet prosjekt sammen med rehabilitering av balkonger.

Fordeler ved å inkludere i balkongrehabilitering

Ved å inkludere utskifting av vinduer og balkongdører i rehabiliteringsprosjektet oppnås bedre koordinering mellom blikkarbeid, membraner og dører. Dette gir ensartet estetisk standard, kun én mobiliseringsperiode, lavere totalkostnad enn separate prosjekter, og enklere kvalitetskontroll.

Ulemper

Å inkludere vinduer og dører øker den totale prosjektkostnaden betydelig, kan kreve lengre planleggingstid, og gjør anbudsprosessen mer komplisert.

Neste steg

Kostnadsestimatene i dette dokumentet inkluderer ikke vinduer og balkongdører. Dette er en betydelig kostnad som trolig overstiger energibesparelsen, og for mange boenheter fungerer balkongdører og vinduer tilfredsstillende. Det mest hensiktsmessige virker derfor å skifte vinduer/balkongdører fortløpende.

6. Konklusjon og anbefaling

Styret anbefaler at boligsameiet gjennomfører følgende tiltak:

6.1 Hovedanbefaling: Parallell gjennomføring av to byggtiltak

Styret anbefaler at følgende to hovedarbeider startes parallelt eller som ett koordinert prosjekt:

1. Fasademaling: 3 250 000 kr
2. Balkongrehabilitering (inkludert blikkensalgerarbeid): 6 900 940 kr

Delsum: 10 150 940 kr

6.2 Brannsikring

I tillegg anbefaler styret å gjennomføre installasjon av brannsikring.

Kablet brannalarm: 400 000 kr

Ny delsum: 10 550 940 kr

6.3 Finansiell situasjon og kostnad per eier

Nåværende finansiell posisjon (per Vedlegg 5 – Årsregnskap 2025):

Post	Beløp	Per eier (43 enheter)
Sparekonto OBOS-banken	5 083 821 kr	118 228 kr
Driftskonto OBOS-banken	808 058 kr	18 792 kr
Totale likvide midler	**5 891 879 kr**	**137 020 kr**
Langsiktig gjeld (OBOS-lån)	-458 546 kr	-10 664 kr
Netto egenkapital	**5 379 175 kr**	**125 097 kr**

Kostnad per eier for vedlikeholdsplan:

Kostnadene vil bli fordelt etter standard nøkkel, men vi har gjort et overslag hvor det fordeles likt på alle 43 enheter:

Med kablet brannalarm: ca. 245 000 kr per eier

Finansieringsbehov (basert på estimerte kostnader):

Total kostnad	Tilgjengelige midler	Behov for tilleggsfinansiering	Per eier
10 550 940 kr	5 891 879 kr	4 659 061 kr	**Ca 108 000 kr**

> **Inkludert brannsikring innebærer vedlikeholdsprosjektet en tilleggsfinansiering per eierseksjon på ca 108 000 kr.**

Konklusjon

Boligsameiet har ca 50% av de estimerte nødvendige midlene på sparekonto. Hver seksjonseier vil trenge å bidra med ca. 100 000–150 000 kr for å finansiere det fullstendige vedlikeholdsprogrammet.

> **VIKTIG**
> Gitt tidligere erfaringer med kostnadsoverskridelser (se seksjon 7.1), bør eierne være forberedt på at faktiske kostnader kan bli noe høyere.

6.4 Fordeler ved en helhetlig tilnærming

Å gjennomføre disse som ett helhetlig koordinert prosjekt gir flere fordeler:

1. Stordriftsfordeler: Bedre priser gjennom samlet anbud
2. Redusert forstyrrelse: Kun én byggeperiode for beboerne
3. Ensartet standard: Konsistent estetikk og kvalitet på tvers av alle arbeider
4. Enhetlig garanti: Ett ansvarlig firma/konsortium med samlet garantiansvar
5. Identifisere skjulte feil: Mulighet til å oppdage og utbedre skjulte mangler underveis
6. Iht. USBL rapport: Følger USBL sin anbefaling om helhetlig tilnærming

Basert på tidligere erfaringer anbefales det at vi planlegger å utføre et helhetlig arbeid, men at det gjøres med bestemte milepæler slik at vi ikke gjentar feilene fra forrige gang. Gjennom dialogen med tilbydere har styret erfart at det er mulig å starte med et stillas som tar halvparten av balkongene på en bygning, og at hver slik seksjon vil ta noen uker. Det anbefales derfor at arbeidet gjøres stykkevis, samtidig som at man søker å bevare stordriftsfordelene.

6.6 Neste steg

For å realisere denne planen, anbefaler styret å kontakte en kvalifisert aktør for å utarbeide et helhetlig prosjekt, og sende ut dette til avstemming så snart en anbefaling foreligger.

Aktøren bør også vurdere om det er hensiktsmessig å inkludere vinduer og balkongdører som del av et helhetlig prosjekt.

6.7 Risiko ved utsettelse

Som USBL understreker i sin vurdering, vil små problemer utvikle seg til større og dyrere skader over tid. Dette fører til økte vedlikeholdskostnader, redusert eiendomsverdi, lavere komfort og innemiljø for beboere, samt høyere risiko for vannlekkasjer og energitap.

7. Oppsummering – Kostnadsoversikt

Tiltak	Estimert kostnad	Merknad
Balkongrehabilitering	6 900 940 kr	Inkluderer blikkensalgerarbeid, resterende balkonger
Fasademaling	3 250 000 kr	Profesjonell behandling av alle fasader
Brannsikring	400 000 kr	
Total kostnad	**10 550 940 kr**	**Ca. 245 000 kr per eier**
Balkongvinduer/-dører	(Ikke estimert)	Valgfritt tillegg – krever separat tilbud

7.1 Viktig merknad om kostnadsusikkerhet

Risiko for kostnadsoverskridelser:

Tallene ovenfor er estimater basert på tilgjengelige tilbud og vurderinger. Styret understreker at det er betydelig usikkerhet knyttet til disse kostnadene.

Risikofaktorer for dette prosjektet:

- Bygninger fra 1983 med begrenset dokumentasjon om tidligere vedlikehold
- Høy sannsynlighet for skjulte skader i balkonger (fukt, betong, trekonstruksjoner)
- Prissvingninger på materialer og arbeidskraft
- Tilbudene fra Thorendal og Nor Entreprenør har mye usikkerhet (som notert i prisoversikten)

Styrets anbefaling:

Styret foreslår å innhente et helhetlig tilbud som inkluderer forslag til finansiering og innkalle til en ekstraordinær generalforsamling så snart det foreligger.

Vedlegg

Hovedreferanser (obligatorisk vedlagt)

Vedlegg 1: Tilstandsrapport 2019 – Øraker BS – OPAK.pdf

Vedlegg 2: Øraker Boligsameie notat.pdf (USBL Vurdering 2025)

Tilleggsreferanser (tilgjengelig ved forespørsel)

Vedlegg 3: Rehabprosjekt – orienteringsmøte 2023-08-23.pdf

Vedlegg 4: Prisoversikt for tiltak.ods

Vedlegg 5: Årsregnskap 2025 til signering – Øraker Boligsameie.pdf

Vedlegg 6: Revidert Tilbud Sponhoggveien 37 Balkonger 6 stk.pdf (Thorendal)

Vedlegg 7: Tilbud – Øraker Boligsameie.pdf (Nor Entreprenør)

Vedlegg 8: Oversiktsbilde gjenstende balkonger.png

Dokument utarbeidet av styret, mars 2026

RAPPORT // TILSTANDSVURDERING



Sponhoggveien 37 - 41

Oppdragsgiver:	Øraker Boligsameie
Oppdragsnummer:	135710
Dato:	09.10.2019

OPAK AS // 22 51 77 00 // Org.nr. NO 960 816 862 // firmapost@opak.no // www.opak.no

Innholdsfortegnelse

Sammendrag 3

Rapportering 5

Kostnader 7

Beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak 8

2 BYGNING 8

3 VVS 15

4 EL-KRAFT 16

5 TELE OG AUTOMATISERING 19

6 ANDRE INSTALLASJONER 19

7 UTENDØRS 19

Brannsikring 21

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2) 22

Vedlegg : Tiltaksplan med kostnadsoverslag
Bildedokumentasjon fra befaring
Notat fra befaring av balkonger

OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Abels gate 5
7030 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Oppdragsopplysninger	
Oppdragsgiver	Kontaktperson
Øraker Boligsameie	Morten Drægni orakerboligsameie@styrerommet.net 93217153

Befaringsdato	Omviser på befaring	Oppdragsleder
18.06.2019	Morten Drægni	Frank Vinjerui
Rådgiver bygg	**Rådgiver VVS**	**Rådgiver elektro**
Frank Vinjerui	Ola Thingelstad	Ola Thingelstad

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.
10	839				
Adresse			**Postnr. og kommune**		
Sponhoggveien 37 - 41			0284 Oslo kommune		
Byggeår	**Bygningstype**	**Ant. bygninger**	**Ant. etasjer**	**Ant. oppganger**	**Ant. boenheter**
1983	Boligblokk	3	3 + U	7	43

Sammendrag

Eiendommen består av 3 terrasseblokker, oppført av Furuholmen i 1983, med til sammen 43 boenheter fordelt på 7 oppganger. Det er garasje under nummer 37 og 39. Det er gjort en rekke vedlikeholdstiltak siden oppføring, bl.a. på balkongene rundt 2004, og på takene rundt 2008. Det er ellers gjort mindre vedlikeholdstiltak på fasadene, som maling av gavlvegger. På VVS- og elektrotekniske anlegg er det gjort lite vedlikehold, og anleggene fremstår i hovedsak som fra byggeår.

Kostnader
Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene er vurdert til kr 10.430.000,- inkl. mva. I tillegg anbefales det strakstiltak for kr 530.000,- inkl. mva. som bør utføres innen et år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør tilsammen kr 1.540.000,- inkl. mva.

Bygningsmessig
Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand, med noe vedlikeholdsetterslep på enkelte områder. For ca. 15 år siden ble det lagt ny membran på noen av balkongene hvor det var opp til den enkelte beboer å velge flislegging på denne. Grunnet en del problemer med vann og løse fliser er det her bedt om en gjennomgang på samtlige balkonger på vestsiden av byggene. For ca. 6 år siden ble det gjort taktekkingsarbeider på takene. Det finnes iht. oppdragsgiver ikke dokumentasjon på arbeidene som ble gjort, og utførelse på arbeidene er noe usikkert. Tilsynelatende er det gjenbrukt mye beslag. Det ble på befaringen registrert flere tette sluk, men det ikke opplyst om noen vannlekkasjer. Gavler ble malt for 3 år siden, beboere skulle selv male kledning på sine balkonger.

VVS
Vårt hovedinntrykk er at VVS-anleggene generelt fremstår i akseptabel tilstand, Avløpsrøranlegget av plast må undersøkes nærmere med hensyn til mulig brannspredning og bruken av tynnveggede Cutlex rør. Avtrekkskanalene bør renses.

Elektro
Vårt hovedinntrykk er at de elektrotekniske anleggene generelt fremstår å være i eldre stand, og større deler av anlegget anbefales skiftet. Stigeledninger og hovedtavle bør skiftes, og undersentraler fra byggeåret bør oppgraderes. Det anbefales å skifte belysning til LED-lys med moderne lysstyring, samt skifte varmeovner i trappene.

Det må etableres et heldekkende brannalarmanlegg.

Øraker Boligsameie har ikke etablert Internkontroll elektro. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav.

Brannsikkerhet
OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaring av de øvrige fag er medtatt.

Iht. Forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller branntekniske krav.

Rapportering

Bakgrunn

Oppdragsgiver ønsker å få en oversikt over den tekniske tilstanden for det bygningsmessige og de tekniske anleggene, og få utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene, som kan benyttes til budsjettering og vedlikeholdsplanlegging for eiendommen.

Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Det er imidlertid foretatt en stikkprøvekontroll i 3 leiligheter, for å få et generelt inntrykk av teknisk standard. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert. OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befaring av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.

Aktuelle tiltak er, i den grad det lar seg gjøre, angitt for en periode på 10 år. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

I **Strakstiltak (0 - 1 år)**
Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II **Vedlikehold (1 - 3 år, 3 - 5 år og 5 - 10 år)**
Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III **Modernisering**
Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	**Ingen avvik**	• Ingen symptomer på avvik, ingen merknader
TG 1	**Mindre eller moderate avvik**	• Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt • Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	**Vesentlige avvik**	• Bygningsdelen er sterkt nedslitt • Bygningsdelen er vesentlig skadet • Bygningsdelen har redusert funksjon • Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid • Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt • Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået • Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	**Store eller alvorlig avvik**	• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt • Det er fare for liv og helse
TGIU	**Ikke undersøkt** Mulig risiko	• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Kostnader

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 12.500.000,- inkl. mva.
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	530 000	3 490 000	0	4 310 000	1 510 000	9 840 000
VVS installasjoner	0	120 000	0	0	30 000	150 000
Elkraft, tele/aut, andre	0	390 000	1 980 000	0	0	2 370 000
Utendørs	0	140 000	0	0	0	140 000
Sum	**530 000**	**4 140 000**	**1 980 000**	**4 310 000**	**1 540 000**	**12 500 000**
Sum avrundet						**12 500 000**

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen og OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

2 BYGNING		
21	Grunn og fundamenter	Beskrivelse Fra byggesaken er det opplyst om fundamentering både direkte på og med pilarer til fjell, grunnmur er utført i armert betong og betongplate på mark. Terrenget har fall mot vest, inngang til bygningene er fra østsiden. Det er garasje under Sponhoggveien (Spvn) 37 og 39 og forbundet under de to bygningene med kulvert i armert betong. Drenering antas å være fra byggeåret, ingen mottatte opplysninger om tiltak på denne. Tilstand Grunnmur fremstår hovedsakelig i tilfredsstillende stand. Det er en del riss og sprekker ved innkjøring til garasjen, på gulv ved fellesrom i underetasje og vegger i trapperom i Spvn. 41c som trolig har oppstått tidlig etter byggeåret og utgjør ingen fare i dag. Dreneringen er vurdert å fungere tilfredsstillende Anbefalte tiltak Ingen anbefalte tiltak.
22	Bæresystemer Tiltak 22.1	Beskrivelse Gavlvegger i armert betong og langvegger i bindingsverk. Etasjeskiller og innvendige bærevegger i armert betong. Det er ikke opplyst om ombygninger på bygningene etter byggeåret. Tilstand Innvendige bærevegger i garasjen fremstår med skader på armering og betong ned mot gulv. Trolig er dette grunnet manglende overdekning på betongen og bortleding av smeltevann fra biler vinterstid som tar med seg snø og veisalt der de parkerer. Det anbefales en rehabilitering av skadene på armeringen og betongen. Skadene på armeringen kan medføre at det må tilleggsarmere/forsterkes ved rehabiliteringen. Murt Leca-vegg i garasje har sprekkdannelse ved dør til boder. Dette ser ut til å være gamle sprekker og ha stabilisert seg. Sprekkene utgjør ingen fare slik de er nå, men anbefales reparert i forbindelse med nevnte betongrehabilitering. Øvrige deler av bæresystemene fremstår tilfredsstillende. Skader på balkonger er omtalt i post 28. Anbefalte tiltak Rehabilitere betongskader i garasjen.
23	Yttervegger	Beskrivelse Overflater: Yttervegger er kledt med malt liggende trekledning. På gavlvegger er det i tillegg horisontale beslag i etasjeskillet. Det er opplyst om at all kledning og vinduer på gavler er malt for 3 år siden i regi av sameiet, og at vegger, vinduer og balkongdører på balkongene ble malt av den enkelte seksjonseier.

		Vinduer, dører og porter: Til seksjonene er det både fastkarms- og åpningsbare vinduer og sidehengslet balkongdører, utført i tre og isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret. Enkelte steder har det vært skiftet til nye i løpet av de siste årene. Det er opplyst om at en del vinduer og balkongdører går tregt. For ca. 3 år siden engasjerte styret håndverkerfirma for å gå over og justere samtlige vinduer og balkongdører. I inngangspartiene er det dør med selvlukker og fastkarmsvinduer utført i tre med isolerglass. Leddport i aluminium til garasje, motordrevet og fjernstyrt. <u>Tilstand</u> Overflater: Overflater på gavlvegger fremstår i tilfredsstillende stand mens det på balkongene fremstår overflatene varierende, fra god til veldig slitt overfalte. Anbefalt intervall for maling av yttervegger er 8 år +/- 3 år. Det ser ut til at flere seksjonseiere foreløpig ikke har malt på sine balkonger. Det anbefales styret å oppfordre seksjonseiere til å utføre dette for å gi tilstrekkelig beskyttelse av kledningen og ivareta lengst mulig levetid for kledningen. Generelt anbefales det at sameiet selv engasjerer håndverkere for å male og overflatebehandle vinduer og vegger, da det erfaringsmessig blir variabelt og dårlig utført når dette etterlates til beboere. Anbefalt intervall for utskifting av trepanel er 50 år +/- 10 år. Kledningen vurderes å ha en restlevetid utover denne planperioden. Beslagene på gavlvegger er enkelte steder skiftet til nye. De som ikke er skiftet har stedvis feil fall i hjørnekassen og fører vannet inn mot kledning, enkelte områder har korrodert/rustet hull og hvor innfestningen ser ut til å ha sluppet taket. Det anbefales å skifte de resterende beslagene med nye. Vinduer, dører og porter: Nær alle vinduer og balkongdører i seksjonene samt dør og vindu ved inngangene, er i dag ca. 36 år gamle. Normal levetid for vinduer er 40 år +/- 20 år og 30 år +/- 10 år for balkongdører. Vinduer og balkongdører fremstår med normal slitasje. Enkelte balkongdører kan ha behov for utskifting tidlig i denne planperioden. Erfaringsmessig har vinduer fra 80-tallet ofte stive pakninger og dårlige bevegelige deler som tilsier at det i perioden fremover vil kunne vise seg behov for utskiftninger. Vinduer og balkongdører anbefales skiftet mot slutten av kommende planperiode. Det anbefales at vinduer og balkongdører skiftes samtidig, dette gir mer forutsigbart vedlikehold i årene fremover. Det anbefales derfor å justere balkongdører ved behov slik at en utskifting kan foregå samtidig med vinduene. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 23.1 Påminne seksjonseier om behovet for å male på sine balkonger. Tiltak 23.2 Skifte beslag på gavlvegger. Tiltak 23.3 Skifte vinduer og balkongdører.

24	Innervegger	<u>Beskrivelse</u> Det er vurdert vegger i garasje, fellesrom i underetasje i Spvn 41 C og trapperommene. Overflater: Overflater i garasjen er ubehandlet betongvegger. Vegger i bodområdene og fellesrom i Spvn 41c er hovedsakelig malte flater på underlag av betong, mur og gips. Vegger i trapperommene er utført i poroton med ubehandlet overflate. Vinduer og dører: Det er branndører i stål og tre mellom brannceller fra byggeåret (mellom garasje og boder og til sluse mellom garasje og trapperom, mellom fellesrom og trapperom). Ståldørene er utført med malt overflate og tredører med lakkert overflate. Det er dører til leiligheter fra trapperommene. Leilighetsdørene er brannklassifiserte (B30) dører. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene, da dette er beboers eget ansvar. Overflater: Ubehandlede vegger i garasje fremstår tilfredsstillende. Det anbefales at veggene forblir ubehandlet da det gjør det lettere for eventuell fukt som trekkes opp fra grunnen å fordampe ut av konstruksjonen og da malte flater er utfordrende å holde fint i denne type garasje. De malte flatene i boder og fellesrom fremstår tilfredsstillende og det er ikke behov for tiltak her i denne planperioden. De ubehandlede veggene i trapperommene holder seg bra og fremstår tilfredsstillende, men noe utdatert. Overflatene er nærmest vedlikeholdsfrie slik de er nå, men dersom det er ønskelig å friske opp trapperommene med lyse farger etc. så er det mulig å male flatene. Overflatene får da et behov for vedlikehold ca. hvert 12 år fremover med ny maling. Maling av trapperommene er tatt med som et moderniseringstiltak. Vinduer og dører: Dørene fremstår i tilfredsstillende stand, noe slitte overflater som kan vurderes malt dersom en til eksempel ønsker å male trapperommene (tiltak 24.1). Leilighetsdører ser ut til å fungere tilfredsstillende. Dette er viktig av hensyn til brannsikkerheten og begrense røykspredning mellom seksjoner. Normal levetid for laminatdører er 40 år +/- 10 år for utskifting. Leilighetsdørene vurderes å ha en restlevetid utover denne planperioden. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 24.1 Male trapperommene. Tiltak 24.2 Male dører i fellesrom med tilknytning til trapperommene.

25	Gulv og himlinger (Dekker)	<u>Beskrivelse</u> Det er vurdert gulv og himlinger i trapperommene (trappene er vurdert i post 28), bodområder og fellesrom i Spvn 41c. Gulv: I trapperommene og fellesrom er det gulvbelegg, avsluttet med lakkerte gulvlister mot vegger fra byggeåret. I bodområder er det malt på underlag av betong. Himlinger: I garasje er himling ubehandlet betong. I øvrige rom er det malt på underlag av gips og betong. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene da dette er beboers eget ansvar. Gulv: Det er noe slitasje på gulv i bodområdene, men i forhold til den bruk som er normalt for disse områdene så er tilstanden tilfredsstillende. Det er lagt til et tiltak for maling av gulvene i bodområdene som et moderniseringstiltak. Gulvbeleggene i trapperommene anbefales bonet regelmessig (som en del av driftsbudsjett), kostnad for dette er derfor ikke medtatt her. Boning med 1-2 års intervaller er vanlig. Teoretiske levetider for gulvbelegg er 20 år +/- 5 år før utskifting. Alder på gulvbelegget er trolig over det som er vanlig for denne typen gulvbelegg, men med regelmessig boning og vask, antas det at belegget holder utover denne planperioden. Himlinger: Det er ved garderobe i fellesrom og bodområde med inngang fra garasjen, noen sprekker/fuktskader på himlingsplater. Det anbefales å fjerne skadede gipsplater, finne skadeårsak og utbedre dette. Øvrige himlinger fremstår i tilfredsstillende stand i forhold til den bruk som er normalt for disse områdene. Det er lagt til et tiltak for maling av himlingene som et moderniseringstiltak. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 25.1 Maling av gulvene i bodområdene. Tiltak 25.2 Maling av himlinger i trapperommene, bodområder og fellesrom i Spvn 41c.
26	Yttertak	<u>Beskrivelse</u> Taket over Spvn. 41 var tilgjengelig for befaring. Takene er utført som flate tak, tekket med takbelegg. Det er anlagt fall til sluk med innvendige nedløpsrør. Beslag montert på parapet mot yttervegger. Det er gjennomføringer for piper til fyring og ventilasjon samt lyskupler over trapperommene. Takplater er montert over de øverste balkongene på begge langsidene av bygningene.

		<u>Tilstand</u> Takbelegget er trolig fra 2008 og dette stemmer overens med opplysninger fra styret om tidligere utførte arbeider på tak. Taktekking fremstår i tilfredsstillende stand, men det var problemer med avrenning i sluk og løse beslag på parapet. Trolig ble det ved taktekkingen i 2008, gjenbrukt beslag fra byggeåret grunnet flere åpne skruehull i beslagene og manglende feste for en del av skruene. Det ser også ut til at en del skruer er gjenbrukt. Dette kan medføre manglende tetting mellom skruepakningen og beslag. Flere steder er det forsenkning rundt skruefestet hvor det samles vann som kan trenge inn under beslaget. På sikt så kan det her utvikles fuktskader i takkonstruksjonen. Beslag på piper og gjennomføringer for ventilasjonssjakter er trolig også gjenbrukt ved taktekkingen. Det er også her benyttet de samme skruene i de samme hullene hvilket svekker innfestning og tetting. Det er fuget i hull for gjennomføring av el-kabel til viftene som kan virke utett. Ved enkelte sluk var det slukrist som tilsynelatende fungerte fint med tanke på å holde løvverk og kvister utenfor sluket. Andre steder var det sikret med en annen type løvutskiller med små hull. Disse var tette ved befaringen og det stod vann rundt sluket. Det anbefales å skifte ut beslagene på parapet, piper, sjakter og fugemasse og samtidig montere slukrister som ikke tettes like lett. Takrenne over balkong til seksjon nr. 12 har en skjøt som er utett. Det renner vann ned på balkongen ved regnvær. Det anbefales å skifte ut takrenne over seksjon nr. 12. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 26.1 Skifte ut beslagene, fugemasse og samtidig montere slukrister. Tiltak 26.2 Skifte ut takrennen over seksjon nr. 12. Det bør gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Dette regnes som driftskostnader og er derfor ikke tatt med som vedlikehold i tiltaksplanen.
27	Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	<u>Beskrivelse</u> Det er opplyst i byggesak, oppført elementpipe med separat kanal for hver leilighet. Piper går over tak og er beslått med beslag. <u>Tilstand</u> Det er ikke opplyst om problemer med trekk eller ved fyring. Generelt anbefales det å følge opp at piper blir feiet og at pipene tømmes for sot etter hver feiing. Iht. Forskrift om brannforebygging §6, må eier av bygningen, dvs. styret, sørge for fyringsanlegget virker som forutsatt. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen anbefalte tiltak.

28	Trapper og balkonger	<u>Beskrivelse</u> Trapper: Innvendige trapper er utført med betong i vanger og trinn, med gulvbelegg i trinnene og trappenese. Rekkverket på begge sider i jern. Plastbelagt håndrekke på rekkverk. Utvendige trapper ved inngangene er utført i betong, belagt med skiferheller, trapp ved gavlvegg i Spvn. 41 c med tilhuggede steinblokker. Rampe ved noen av inngangene, utført i betong med rekkverk i stål. Dette ble utført i 2018. Balkonger: Balkongene er utført i armert betong, hvilende på vertikale betongskiver som adskiller seksjonene fra hverandre, samt for de lengste balkongene, opplagret på søylepunkter. Balkongene er belagt for det meste med keramiske fliser, på gulv med fall utover til langsgående vannrenne. Vannrenner er en nedsenket hulkil i dekket, med fall til sluk og nedløpsrør med vannutkast på balkongen under. Rekkverk er utført i tre med stolper og langsgående bordkledning. Håndrekke i tre. Det var ønskelig fra styret å ha en gjennomgang av samtlige balkonger på vest-siden av bygningene grunnet tilbakemeldinger fra beboere om problemer med bortleding av vann, samt enkelte skader. Det er opplyst å være utført membranarbeider på terrassene for ca. 15 år siden og at beboere da kunne velge selv om de ønsket fliser lagt ovenpå denne. <u>Tilstand</u> Trapper: Innvendige trapper fremstår i tilfredsstillende stand. Gulvbelegg i trappetrinn anbefales å følge samme rutiner som gulv i post 25 «Gulv og himlinger (Dekker)». Utvendige trapper fremstår i tilfredsstillende stand, ingen tiltak anbefalt i denne planperioden. Balkonger: Gjennomgangen har vist at samtlige balkonger har en del heng mot midten av balkongen, de lengste balkongene som understøttes av et søylepunkt, har noe mer heng en de korte balkongene. Trolig har balkongene vært slik siden byggeåret da det ikke er registrert oppsprekking på undersiden av balkongene. Dette medfører til motfall i renne på 21 av balkongene, hvor vann blir stående i renne. Hos flere av beboerne som var hjemme på befaringstidspunktet ble det opplyst om vann som ikke renner til sluk, men at det blir stående en del vann i rennen og innover flisene. Balkonger som er utført med fliser på gulv har behov for god avrenning for å unngå skader. De fleste balkongene har gode fallforhold fra yttervegg og ut, men med motfall i rennen blir det stående vann som trekker inn under flisene. På mange av balkongene var det både sprukne og løse fliser. Utfra de

		målingene gjort av fallet og vurderingen av skader på gulvfliser vurderes de 21 balkongene med motfall i renne å ikke være godt nok egnet for denne typen overflate. Noen balkonger (9 stk.) med motfall i renne hadde likevel ikke løse fliser, men løsningen vurderes å ikke være varig og reparasjoner må påregnes i tiden fremover. Det antas at ved utbedring av de skadene som er på gulvflisene i dag, så vil de samme skadene raskt kunne oppstå igjen. En overflate uten fliser og med påsmurt tettesjikt/membran eller belegg vil kunne fungere bedre og være mer holdbar. Det må antas å være stor fuktpåkjenning på betongkonstruksjonen da det er usikkerhet i forhold til membranens tetthet (hva skjedde med membranen fra den ble lagt, til det ble lagt fliser på denne og om denne ble skadet under fliselegging). Ved befaringen ble det registrert betongskader ved renne, sluk og i forkant på 10 av balkongene. Det anbefales å kontrollere og utbedre balkongene for skader i betongen og armering. Balkonger som grenser mot gavlvegger har en uheldig membranløsning der vann kan trekke ned mellom treverk på levegg/rekkverk og membranen. Vann vil trekke innunder membran og treverk uten mulighet for å tørke opp. Dette vil medføre større skader på både betong og treverket. Det anbefales å utbedre løsning med enten forlengelse av membranen eller beslagsløsning for å sikre god bortleding av vann fra regn og snø. Ved mye nedbør kan også dimensjonen på sluk være for lite til å ta unna alt vann, spesielt på de nederste slukene da alt vann fra balkongene ovenfor ledes i samme nedløpsrør med åpent utkast mot sluk på balkongen under, se bilde 19 og 20. Utkast fra nedløpsrørene er også uheldig plassert slik at mye av vannet ikke treffer direkte ned i sluk. Det vil bli mye vann og fuktpåkjenning på balkongene rundt slukene slik dette er nå. Det anbefales å etablere et utvendig nedløpsrør som går helt ned til bakken, hvor slukene på balkongene kan kobles på samt bedre fall mot sluk der dette kan la seg gjøre. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 28.1 Kontroll av betongen og armering på balkongene. Tiltak 28.2 Utbedre betongskader (løst anslått sum da omfang er usikkert). Tiltak 28.3 Fjerne fliser og overflatebehandle balkongene med tett slitelag. Tiltak 28.4 Utbedre løsning ved balkonger mot gavlveggene for å sikre god bortleding av vann fra regn og snø. Tiltak 28.5 Etablere utvendig nedløpsrør for bortleding av vann fra balkongene.
29	Dokumentasjon bygg	Det er overbrakt en del opplysninger muntlig ved befaring, men ikke fremlagt noen dokumentasjon for bygget. Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS og etablere et sporbart system for alle fag.

3 VVS		
31	Sanitær	<u>Beskrivelse</u> Bygningen har ordinære sanitæranlegg med sanitærutstyr installert på bad, WC og kjøkken. Røranleggene er fra 1983. Leilighetene har varmt tappevann fra bereder i den enkelte leilighet. Vanninnlegget er lagt i bakken fra utvendig kommunal hovedledning. Uttrekksledning for avløpsvann, fra bad/WC og kjøkken, er lagt fra utvendig kommunal hovedledning via stikkledning. Innenfor grunnmuren går vann- og avløpsledningene under gulv og på vegg i garasje til hovedstoppekran for vannledning over gulv, og til vertikale opplegg for avløp. Vannrør over gulv er av loddede kobberrør i leilighetene. Avløpsrørene er plastrør i garasje og ut av bygget. Vanninnlegget til bygningen er PEH-ledning. <u>Tilstand</u> Badet som ble besiktiget, har flislagte gulv og baderomsplater på vegger med sanitærutstyr fra byggeåret. Sameiet antar at ca. 66 % av beboerne har oppgradert baderommet. Sanitæranlegg og røranlegg er i akseptabel stand med noe forventet restlevetid. Erfaringsmessig er levetiden for tynnveggene kobberrør kortere enn for andre rør. Det kan ikke sees at plastrørene fra kjeller er brannseksjonert. Normal levetid for rørene er 40 år +/- 10 år, og vann- og avløpsrørene er i dag 36 år gamle. Basert på normale levetidsbetraktninger og tilstanden, har sanitæranlegget en kort forventet restlevetid. Varmtvannsberedere i kjøkkenskap er ofte årsaken til mange omfattende vannlekkasjer, og det anbefales at disse byttes før det oppstår lekkasjer. Varmtvannsberedere har normalt en forventet levetid på 20-25 år, og berederne i sameiet er således snart modne for utskifting. OPAK anbefaler at det monteres et vannstoppesystem, type Waterguard e.l., slik at vannet blir stoppet ved en evt. lekkasje. I løpet av de neste tre årene bør også berederne skiftes. Ettersom varmtvannsberederne er plassert inne i leilighetene er det den enkelte beboers ansvar å bytte bereder, og det er ikke medtatt noen kostnad for dette i tiltakslisten. For å oppnå en lavere enhetspris for berederne, og for at sameiet får oversikt over alle berederne, anbefales det likevel at utskiftingen gjøres i regi av sameiet. Dette gjelder også ved montering av vannstoppeanlegg. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 31.1 Dybdeundersøkelse av plastrør og brannbeskyttelse, samt omfanget av bruk av tynnveggede kobberrør.
32	Varme	Elektrisk oppvarming se kapittel 45.
33	Brannslukking	<u>Beskrivelse</u> Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten.

		Det er montert håndslukker i leilighetene og i fellesarealene. <u>Tilstand</u> OPAK har ikke kontrollert slukkeutstyret i den enkelte leilighet. I leiligheten som ble besiktiget er det håndslukker. Det opplyses at dette finnes i alle leilighetene og disse gjennomgås av Norsk Brannvern. Håndslukkere bør skiftes hvert 8. år, mens husbrannslanger anbefales testet hvert 5. år. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen anbefalte tiltak.
34	Gass og trykkluft	Ikke relevant.
35	Prosesskjøling	Ikke relevant.
36	Luftbehandling	<u>Beskrivelse</u> I leilighetene er det avtrekksventilasjon med egen vifte på tak for hver leilighet. Det er friskluft via spalteventiler i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. I garasjen er det to separate avtrekksvifter. I boder er det vifter inn til garasjen. Det er avtrekksvifter på ca. 33% av pipetoppene. Luftfordelingsanlegget er utført med standard spirorør i varmforsinket stål. Luftfordelingsutstyret består av kontrollventiler og rister. <u>Tilstand</u> Ventilasjonssystemene i bygget vurderes å være riktig oppbygd og i akseptabel stand. Ventilasjonssystemene med vifter har normalt en forventet levetid på 20 år +/- 10 år. Viftene for ventilasjon og peis er den enkelte beboers ansvar. Kanalen er av en alder der disse bør rengjøres/renses. Det er byttet en av viftene og disse skiftes når de havarerer. <u>Anbefalte tiltak</u> Tiltak 36.1 Rengjøre byggets avtrekkskanaler. Tiltak 36.2 Skifte vifter ved havari.
37	Komfortkjøling	Ikke relevant.
38	Dokumentasjon VVS	Ingen VVS dokumentasjon fremlagt ved befaringen.

4 EL-KRAFT		
41	Basisinstallasjoner for elkraft	Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent forlagt med kabel. Røranlegget er utført med plastrør. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavle i trappegang i underetasje i hver blokk og opp til de respektive underfordelingene utenfor leilighetene. Fordelingsanlegget for stikkontakter og teknisk kabling er utført med PR-kabel som ledninger i rør. Rør er jordet med separat gul/grønn jordleder. Jordleder er åpent forlagt.

		Tilstand Normal levetid for driftstekniske anlegg er 30 år +/- 10 år. Anlegget er fra 1983 og fremstår generelt i tilfredsstillende tilstand. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Kursopplegget for lys og stikk i fellesarealene vurderes å være i tilfredsstillende stand. Anlegget for jording fremstår i god stand. Anbefalte tiltak Ingen anbefalte tiltak.
42	Høyspent forsyning	Beskrivelse Hovedtavlene forsynes via PVC-isolert kabel fra E-verkets trafostasjon utenfor bygningen. Tilstand Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.
43	Lavspent forsyning (fordeling)	Beskrivelse *Stigeledninger:* Fra hovedfordelingene i underetasje er stigeledningene forlagt i rør frem til de respektive underfordelingene til leilighetene i hver etasje. Stigeledningene er av typen PN med PVC-isolasjon og kobberledere, fra 1983. *Hovedtavle:* Det er 1 hovedtavle i underetasje i hvert bygg, dvs. 3 hovedtavler. Spenningssystemet er 230 V – IT. *Underfordelinger:* Underfordelingene/sikringsskapene for fellesarealene er plassert inne i hovetavlene i hvert bygg, i underetasjen. For leilighetene er underfordelerne plassert i et skap på veggen i trappegangen utenfor hver boenhet. Underfordelingene som ble besiktiget er fra byggeåret, noen har automatsikringer, andre har skrusikringer og er godt merket innvendig. Tilstand *Stigeledninger:* Normal levetid på stigeledninger er 30 år +/- 10 år. Det er ingen synlige tegn til skade på stigeledningene som indikerer behov for akutte tiltak. Stigeledningene vurderes å være i god tilstand, og er utført på en slik måte at det kan forventes å måtte skiftes de neste 10 årene. *Hovedtavle:* Normal levetid på hovedtavler er 30 år +/- 10 år. Hovedtavler er vurdert å være i god stand. Hovedtavler er utført på en slik måte at det kan forventes å måtte skiftes de neste 10 årene. *Underfordelinger:* Normal levetid på underfordelinger er 30 år +/- 10 år. Det er ingen synlige tegn til skade på underfordelingene som indikerer behov for akutte tiltak. Underfordelingene er utført etter byggeårets el-forskrifter og krav til effektbehov, og er i god stand. Oppgradering av underfordelere er den enkelte beboers ansvar. Underfordelerne for fellesarealene og for de sameierne som ikke har oppgradert sine bør skiftes.

		Anbefalte tiltak *Stigeledninger:* Tiltak 43.1 Skifte stigeledninger. *Hovedtavle:* Tiltak 43.2 Skifte hovedtavler. *Underfordelinger:* Tiltak 43.3 Oppgradere underfordelere for fellesarealene.
44	Lys	Beskrivelse Belysningsanlegget i trapperommene består hovedsakelig av kompaktarmaturer styrt med på/av bryter. I garasjene er det lysstoffarmaturer styrt med lysstyring. I boder og fellesområde i Spvn 41 c, er det glødelamper og kompaktarmaturer styrt med av/på bryter. Kursopplegget er hovedsakelig utført med kabel trukket i rør. Tilstand Normal levetid for belysningsutstyr er 20 år +/- 10 år. Belysningsanlegget for bygningen vurderes å være i dårlig tilstand. Som et moderniseringstiltak er det etter OPAKs vurdering behov for å skifte lysarmatur til LED-belysning med lysstyring. Dette vil redusere energibruken, varmetilførselen og drastisk minske behovet for skifte av lyskilder (pærer). Anbefalte tiltak Tiltak 44.1 Skifte belysning i trapper, boder, dusjavdeling og garasje til LED-lys armaturer med moderne lysstyring.
45	El-varme	Beskrivelse Leilighetene oppvarmes av elektriske panelovner og varmekabler på badene. Trapperommene oppvarmes av stråleovner. Tilstand Normal levetid for varmeovner og varmekabler er ca. 30 år +/- 10 år. Varmeovnene og varmekablene i leilighetene er den enkeltes beboers ansvar. Varmeovnene i trapperommene er fra byggeåret og anbefales skiftet ut med nye. Anbefalte tiltak Tiltak 45.1 Skifte varmeovnene i gangene/trappene.
46	Reservekraft	Ikke relevant.
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	Beskrivelse Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg omfattes sameiets av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene. Tilstand Det er sameiets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har

	Tiltak 49.1	imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har. Det opplyses at det ikke er utført internkontroll elektro. <u>Anbefalte tiltak</u> Etablere internkontroll elektro.

5 TELE OG AUTOMATISERING		
53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	<u>Beskrivelse</u> Porttelefonanlegget er fra 2014, med anropsapparater ved hovedinngangen og svarapparater i leilighetene. <u>Tilstand</u> Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 år +/- 5 år. Generelt vurderes porttelefonanlegget å være i tilfredsstillende stand. Etter OPAKs vurdering har anlegget en antatt restlevetid på ca. 10 år. <u>Anbefalte tiltak</u> Ingen anbefalte tiltak.
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg) Tiltak 54.1	<u>Beskrivelse</u> Det er ingen brannalarmanlegg, som dekker fellesarealene som trapper, korridorer og boder. I leilighetene er det røykvarslere som er hver beboers ansvar. <u>Tilstand</u> Tilstanden vurderes som dårlig. Som et brannsikkerhetstiltak anbefaler OPAK at det installeres et nytt anlegg hvor det er sensorer i leilighetene og alle fellesarealene. Anlegget bør kobles opp mot felles brannsentral. Dette for å ivareta rask varsling og evakuering ved brann, eller tilløp til brann. <u>Anbefalte tiltak</u> Montere nytt heldekkende brannalarmanlegg.
55	Lyd- og bildesystemer	<u>Beskrivelse</u> Altibox er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Anlegget er ikke vurdert av OPAK, da netteier er ansvarlig for anleggets drift.
56	Automatisering (SD-anlegg)	Ikke relevant.

6 ANDRE INSTALLASJONER		
62	Heiser (Person- og varetransport)	Ikke relevant.

7 UTENDØRS		
71	Bearbeidet terreng	Ikke relevant.

72	Utendørs konstruksjoner	Beskrivelse Skur for søppelbeholdere oppført med liggende trekledning som for øvrige bygninger. Er malt og vedlikeholdt som for øvrig. Tilstand Fremstår i tilfredsstillende strand. Anbefalte tiltak Ingen anbefalte tiltak.
73	Utendørs røranlegg Tiltak 73.1	Beskrivelse Takvannet går til offentlig overvannsystem. Tilstand Det er ikke meldt om problemer med anleggene, og tilstanden vurderes som akseptabel. En overvannskum var full av sand og en annen var for høyt plassert, toppen må senkes. Anbefalte tiltak Rengjøre overvannskum og senke toppen på den som var plassert for høyt.
74	Utendørs elkraft Tiltak 74.1	Beskrivelse Det er utelamper ved inngangspartiene og som mastarmaturer. Utelampene er gamle. Det er nye varmekabler i rampene foran inngangene. Tilstand Belysningen vurderes å være i akseptabel stand med kort forventet restlevetid. Anbefalte tiltak Skifte belysning ute til Led lys armaturer med moderne lysstyring.
76	Veier og plasser	Beskrivelse Det er anlagt med asfalt i innkjøring til garasje fra rundkjøring og gangveier mellom bygningene til hver inngang. Tilstand Asfalterte områder fremstår i tilfredsstillende stand. Ingen anbefalte tiltak i denne planperioden. Anbefalte tiltak Ingen anbefalte tiltak.
77	Parker og hager Tiltak 77.1	Beskrivelse Det er anlagt uteplass med sittebenker. Gulv utført med terrassebord. Tilstand Fremstår slitt med behov for utskifting av terrassebord. Anbefalte tiltak Utskifting av terrassebord på uteplass.

Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK har ikke fortatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen.

Følgende forhold er registrert i forbindelse med befaringen av de øvrige fag:

- Det er ikke montert sentralt heldekkende brannvarslingsanlegg i bygningen. Det bør installeres et heldekkende brannalarmanlegg i bygget slik at beboerne blir tidlig varslet om det skulle oppstå brann/røykutvikling.
- Ikke forskriftsmessige brannsikring av rørgjennomføringer i etasjeskillere i kjeller.

Iht. Forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller branntekniske krav.

Vi refererer i denne forbindelse til Forskrift om brannforebygging § 8 som sier:" Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme."

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i sin boenhet. Hver enkelt boenhet skal minimum ha en godkjent røykvarsler og godkjent brannslokkeutstyr (husbrannslange eller pulverapparat). Det bør monteres røykvarslere i alle oppholdsrom, samt i og utenfor soverom. Av hensyn til driftsikkerheten bør røykvarslerne være nett-tilkoblet og ha nødbatteri. Styret bør sende årlige påminnelser til beboerne om deres ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og minne om å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr.

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser:

Bygg

Tiltak 28.1 Kontroll av betongen og armering på balkongene.

VVS

Tiltak 31.1 Dybdeundersøkelse av plastrør og brannbeskyttelse, samt omfanget av bruk av tynnveggede kobberrør.

Elektro

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

Oslo, 09.10.2019

For OPAK

Frank Vinjerui
Seniorrådgiver bygg og eiendom

☑	Egenkontroll		☑	Sidemannskontroll		☐	Overordnet kontroll
	07.08.2019	FV		09.08.2019	KKH		Dato Initialer

Distribuert til:
Øraker Boligsameie v/ Morten Drægni orakerboligsameie@styrerommet.net

Oppdragsnr.: 135710
Oppdragsnavn: Sponhoggveien 37 - 41
Dato: 08.08.2019

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Øraker Boligsameie

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
2	**Bygning**						
21	*Grunn og fundamenter*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
22	*Bæresystem*	2					
	Tiltak						
1	Rehabilitere betongskader i garasjen.	2		600 000			
23	*Yttervegger*	2					
	Tiltak						
1	Påminne seksjonseier om behovet for å male på sine balkonger.	2	X				
2	Skifte beslag på gavlvegger.	2		600 000			
3	Skifte vinduer og balkongdører.	2				3 000 000	
24	*Innervegger*	1					
	Tiltak						
1	Male trapperommene.	1					560 000
2	Male dører i fellesrom med tilknytning til trapperommene.	1					120 000
25	*Gulv og himlinger (Dekker)*	1					
	Tiltak						
1	Maling av gulvene i bodområdene.	1					120 000
2	Maling av himlinger i trapperommene, bodområder og fellesrom i Spvn 41c.	1					250 000
26	*Yttertak*	3					
	Tiltak						
1	Skifte ut beslagene, fugemasse og samtidig montere slukrister.	2	250 000				
2	Skifte ut takrennen over seksjon nr. 12.	3	10 000				
27	*Fast inventar (Murte piper og ildsteder)*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
28	*Trapper og balkonger*	3					
	Tiltak						
1	Kontroll av betongen og armering på balkongene.	3	60 000				
2	Utbedre betongskader (løst anslått sum da omfang er usikkert).	2		300 000			
3	Fjerne fliser og overflatebehandle balkongene med tett slitelag.	2		630 000			
4	Utbedre løsning ved balkonger mot gavlveggene for å sikre god bortleding av vann fra regn og snø.	3		300 000			
5	Etablere utvendig nedløpsrør for bortleding av vann fra balkongene.	3	50 000				
29	*Dokumentasjon bygg*	2					
	Tiltak						
1	fremskaffe FDV-dokumentasjon for det bygningsmessige, el- og VVS og etablere et sporbart system for	2	X				
	Sum		370 000	2 430 000	0	3 000 000	1 050 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		55 500	364 500	0	450 000	157 500
	Mva 25 %		106 375	698 625	0	862 500	301 875
	Sum bygning		**530 000**	**3 490 000**	**0**	**4 310 000**	**1 510 000**

Oppdragsnr.: 135710
Oppdragsnavn: Sponhoggveien 37 - 41
Dato: 08.08.2019

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Øraker Boligsameie

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
3	**VVS**						
31	*Sanitær*	2					
	Tiltak						
1	Dybdeundersøkelse av plastrør og brannbeskyttelse, samt omfanget av bruk av tynnveggede kobberrør.	2		30 000			
32	*Varme*						
	Tiltak						
1	Elektrisk oppvarming se kapittel 45.						
33	*Brannslukking*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
34	*Gass og trykkluft*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
35	*Prosesskjøling*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
36	*Luftbehandling*	1					
	Tiltak						
1	Rengjøre byggets avtrekkskanaler.	1		52 000			
2	Skifte vifter ved havari.	1					20 000
37	*Komfortkjøling*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
38	Dokumentasjon VVS	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.						
	Sum		0	82 000	0	0	20 000
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		0	12 300	0	0	3 000
	Mva 25 %		0	23 575	0	0	5 750
	Sum VVS-anlegg		**0**	**120 000**	**0**	**0**	**30 000**

Oppdragsnr.: 135710
Oppdragsnavn: Sponhoggveien 37 - 41
Dato: 08.08.2019

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Øraker Boligsameie

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
4	**Elkraft**						
41	*Basisinstallasjon for elkraft*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
42	*Høyspent forsyning*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
43	*Lavspent forsyning*	2					
	Tiltak						
1	Skifte stigeledninger.	2			500 000		
2	Skifte hovedtavler.	2			500 000		
3	Oppgradere underfordelere for fellesarealene.	2			50 000		
44	*Lys*	2					
	Tiltak						
1	Skifte belysning i trapper, boder, dusjavdeling og garasje til Led lys armaturer med moderne lysstyring.	2			300 000		
45	*Elvarme*	2					
	Tiltak						
1	Skifte varmeovnene i gangene/trappene.	2			30 000		
46	*Reservekraft*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant.						
49	*Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)*	2					
	Tiltak						
1	Etablere internkontroll elektro.	2		20 000			
	Sum		0	20 000	1 380 000	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		0	3 000	207 000	0	0
	Mva 25 %		0	5 750	396 750	0	0
	Sum Elkraft		**0**	**30 000**	**1 980 000**	**0**	**0**

Oppdragsnr.: 135710
Oppdragsnavn: Sponhoggveien 37 - 41
Dato: 08.08.2019

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Øraker Boligsameie

			Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
5	**Tele- og automatisering**							
53	*Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak		1					
54	*Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)*		2					
	Tiltak							
1	Montere nytt heldekkende brannalarmanlegg.		2		250 000			
55	*Lyd- og bildesystemer*		1					
	Tiltak							
1	Ingen anbefalte tiltak.		1					
56	*Automatisering (SD-anlegg)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
	Sum			0	250 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	37 500	0	0	0
	Mva	25 %		0	71 875	0	0	0
	Sum Tele og automatisering			**0**	**360 000**	**0**	**0**	**0**
6	**Andre installasjoner**							
62	*Heiser (Person- og varetransport)*							
	Tiltak							
1	Ikke relevant.							
	Sum			0	0	0	0	0
	Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0	0
	Mva	25 %		0	0	0	0	0
	Sum Andre installasjoner			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Oppdragsnr.: 135710
Oppdragsnavn: Sponhoggveien 37 - 41
Dato: 08.08.2019

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Øraker Boligsameie

		Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Moderni-sering
		TG	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
7	**Utendørs**						
71	*Bearbeidet terreng*						
	Tiltak						
1	Ikke relevant						
72	*Utendørs konstruksjoner*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
73	*Utendørs røranlegg*	2					
	Tiltak						
1	Rengjøre overvannskum og senke toppen av den som var plassert høyt.	2		20 000			
74	*Utendørs elkraft*	2					
	Tiltak						
1	Skifte belysning ute til Led lys armaturer med moderne lysstyring.	2		50 000			
76	*Veier og plasser*	1					
	Tiltak						
1	Ingen anbefalte tiltak.	1					
77	*Parker og hager*	1					
	Tiltak						
1	Utskifting av terrassebord på uteplass.	1		30 000			
	Sum		0	100 000	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging 15 %		0	15 000	0	0	0
	Mva 25 %		0	28 750	0	0	0
	Sum utendørs		**0**	**140 000**	**0**	**0**	**0**
	TOTALSUM (Alle fag)		**530 000**	**4 140 000**	**1 980 000**	**4 310 000**	**1 540 000**

BILDER

Sponhoggveien 37 - 41 Øraker BS

Befaringssted: Sponhoggveien 37 - 41, 0284 OSLO
Befaringsdato: 18.06.2019
Utført av: Frank Vinjerui og Ola Thingelstad



Bilde nr. 1 Sprekker ved innkjøring til garasje.



Bilde nr. 2 Sprekker i vegg mellom bod og trapperom.



Bilde nr. 3 Sprekker i gulv bodområde.



Bilde nr. 4 Rehabilitere betongskader i garasjen.



Bilde nr. 5 Rehabilitere betongskader i garasjen.



Bilde nr. 6 Vegger i trapperom.

Sponhoggveien 37 - 41 Øraker BS



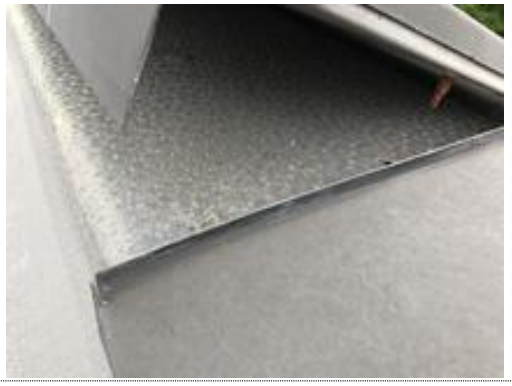
Bilde nr. 7 Skifte ut beslagene, fugemasse og samtidig montere slukrister.



Bilde nr. 8 Skifte ut beslagene, fugemasse og samtidig montere slukrister.



Bilde nr. 9 Skifte ut beslagene, fugemasse og samtidig montere slukrister.



Bilde nr. 10 Skifte ut beslagene, fugemasse og samtidig montere slukrister.



Bilde nr. 11 Skifte ut takrennen over seksjon nr. 12.



Bilde nr. 12 Kontroll og utbedre betongskader på balkongene.

Sponhoggveien 37 - 41 Øraker BS



Bilde nr. 13 Kontroll og utbedre betongskader på balkongene.



Bilde nr. 14 Kontroll og utbedre betongskader på balkongene.



Bilde nr. 15 Fjerne fliser og overflatebehandle balkongene med tett slitelag.



Bilde nr. 16 Fjerne fliser og overflatebehandle balkongene med tett slitelag.



Bilde nr. 17 Utbedre løsning ved balkonger mot gavlveggene for å sikre god bortleding av vann fra regn og snø.



Bilde nr. 18 Utbedre løsning ved balkonger mot gavlveggene for å sikre god bortleding av vann fra regn og snø.

Sponhoggveien 37 - 41 Øraker BS



Bilde nr. 19 Etablere utvendig nedløpsrør for bortleding av vann fra balkongene.



Bilde nr. 20



Bilde nr. 21 Dybdeundersøkelse av plastrør og brannbeskyttelse, samt omfanget av bruk av tynnveggede kobberrør.



Bilde nr. 22 Dybdeundersøkelse av plastrør og brannbeskyttelse, samt omfanget av bruk av tynnveggede kobberrør.



Bilde nr. 23 Rengjøre byggets avtrekkskanaler.



Bilde nr. 24 Underfordelere er den enkelte beboers ansvar.

Sponhoggveien 37 - 41 Øraker BS



Bilde nr. 25 Skifte stigeledninger. Skifte hovedtavler. Oppgradere underfordelere for fellesarealene.



Bilde nr. 26 Skifte stigeledninger. Skifte hovedtavler. Oppgradere underfordelere for fellesarealene.



Bilde nr. 27 Skifte belysning i trapper, boder, dusjavdeling og garasje til Led lys armaturer med moderne lysstyring.



Bilde nr. 28 Skifte belysning i trapper, boder, dusjavdeling og garasje til Led lys armaturer med moderne lysstyring.



Bilde nr. 29 Skifte belysning i trapper, boder, dusjavdeling og garasje til Led lys armaturer med moderne lysstyring.



Bilde nr. 30 Rengjøre overvannskum og senke toppen av den som var plassert høyt.

Sponhoggveien 37 - 41 Øraker BS



Bilde nr. 31 Montere nytt heldekkende brannalarmanlegg.



Bilde nr. 32 Skifte varmeovnene i gangene/trappene.



Bilde nr. 33 Skur for søppelbeholdere oppført med liggende trekledning som for øvrige bygninger.



Bilde nr. 34. Skur for søppelbeholdere oppført med liggende trekledning som for øvrige bygninger.



Bilde nr. 35 Utskifting av terrassebord på uteplass.



Bilde nr. 36 Utskifting av terrassebord på uteplass.

Notat

Øraker Boligsameie



Vurdering av bygningsmassen

Prosjektnr.	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato
1041226	Ole Christian Fjeldstad	Kristin Alm	Ole Christian Fjeldstad	04.03.2025

Tlf.: 22 96 33 50
E-post: prosjekt@usbl.no
www.usbl.no

Eiendommen består av 3 terrasseblokker, oppført av Furuholmen i 1983, med til sammen 43 boenheter fordelt på 7 oppganger. Det er garasje under nummer 37 og 39. Det er gjort en rekke vedlikeholdstiltak siden oppføring, bl.a. på balkongene rundt 2004, og takene rundt 2008.

Våren 2021 ble PA Entreprenør AS kontrahert til å gjennomføre rehabiliteringsarbeider i Øraker boligsameiet. Kontrakten ble inngått etter en anbudskonkurranse der fem entreprenørfirma ble invitert til å gi tilbud.
Arbeidene har i hovedsak omfattet betongrehabilitering av garasjen, betongrehabilitering av fem balkonger og utskifting av takbeslag. Arbeidene ble utført i perioden mai til november 2021.

Det er ellers gjort mindre vedlikeholdstiltak på fasadene, som maling av gavlvegger. På VVS- og elektrotekniske anlegg er det gjort lite vedlikehold, og anleggene fremstår i hovedsak som fra byggeår.

I forbindelse med planlegging av driften har styret i Øraker Boligsameie behov for å få en uavhengig vurdering av bygningsmassen.

Dette notatet baserer seg på tilsendt informasjon og dialog under befaringen 19.02.2026 med styreleder og styremedlem. Notatet er basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket.

Befaringer er gjort fra bakkenivå og innvendig i fellesarealer og i en leilighet.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til bygningskonsulenten hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør Usbl kontaktes for oppdatering.

1 INNLEDNING **4**

1.1 FORMÅL 4
1.2 PROSJEKTORGANISASJON 4

2 SAMMENDRAG **5**

3 VURDERINGER GJORT I DETTE NOTATET **6**

1 Innledning

1.1 Formål

Formålet med notatet er å få en overordnet vurdering av sameiets bygningsmasse.

1.2 Prosjektorganisasjon

Boligselskap

Selskap	Øraker Boligsameie
Adresse	Sponhoggveien 37 - 41
Kontaktpers.	Lars Sendstad
Telefon	900 79 117
E-post	lars.sendstad@gmail.com

Utførende av notat

Firma	USBL
Konsulent	Ole Christian Fjeldstad
Adresse	Nedre Storgate 15, 17, 3015 Drammen
Telefon	922 81 462
E-post	olcf@usbl.no

2 Sammendrag

Styret i Øraker Boligsameie har rekvirert Usbl Prosjekt for utarbeidelse av et overordnet notat. Dette skal gi styret i sameiet et utgangspunkt for å prioritere sine oppgaver.

Formålet med notatet er å få en generell oversikt over bygningsmassen, samt beskrive aktuelle tiltak for utbedring.

Det ble under befaringen registrert varierende tilstand på bygningsmassen. Eksempelvis er isoleringsevnen i yttervegger fra denne tidsalderen dårlig, med kuldebroer fra bindingsverk og betongkonstruksjoner.

Boligselskapet har gjennomført noen rehabiliteringsprosjekter. Usbl anbefaler boligselskapene å se helhetlig når større rehabiliteringer eller oppgraderinger planlegges. Dette har vist seg å gi best resultat over tid.

Det anbefales at styret vurderer å engasjere rådgiver til å utarbeide vedlikeholdsplan, basert på et system som er «levende», dette fordi det er fint for styrene å ha en platform for vedlikeholdsplanlegging og lagring av data. Noe som gjør at de neste styrene også raskt kan lese seg opp på historikken i sameiet. Deretter anbefales det etter hvert å få utarbeidet en energikartlegging. Disse typer rapporter er omtalt under.

En vedlikeholdsplan gir styret et strukturert verktøy for å sikre at vedlikehold og oppgraderinger skjer systematisk og til riktig tid. Planen bør inkludere oversikt over nødvendige tiltak, estimerte kostnader, og prioriteringer for de kommende årene. Dette bidrar til å forebygge større skader og uforutsette utgifter, samt til å ivareta verdien på bygningsmassen over tid. Vi tenker at denne planen skal overta for den vedlikeholdsplanen boligselskapet har fått utarbeidet av OPAK. Det finnes flere gode aktører på dette i markedet, herunder blant annet OBOS og Usbl.

Energikartlegging innebærer en systematisk gjennomgang av bygningens energiforbruk med mål om å identifisere områder hvor det kan oppnås besparelser. Kartleggingen gir styret et tydelig bilde av hvor energien brukes mest, og avdekker mulige tiltak som kan redusere kostnader og miljøbelastning. Gjennom slike analyser kan man ofte foreslå konkrete forbedringer, som etterisolering, oppgradering av vinduer eller mer effektiv oppvarming, noe som bidrar til lavere strømregninger og økt komfort for beboerne.

3 Vurderinger gjort i dette notatet

Overordnet vurdering av bygningsmassen, sett opp mot tilstandsvurderingen fra 2019.
Siden tilstandsvurderingen i 2019 har bygningsmassen naturlig nok vært utsatt for ytterligere slitasje, og enkelte komponenter nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Dette gjelder særlig fasader, vinduer og dører, hvor aldring og værpåvirkning har ført til økt behov for vedlikehold. Samtidig har rehabiliteringsprosjekter bidratt til å forlenge levetiden for enkelte deler, men det er fortsatt viktig å følge opp med regelmessig kontroll og oppgraderinger for å sikre god funksjon og verdi over tid.

Vurdering av balkongdører, maling, rekkverk og blikkenslagerarbeider og balkonger og fordeler ved å samle disse i én felles entreprise.
Vi mener det er riktig og fornuftig å bytte balkongdører og rekkverk i nær fremtid, samt kontrollere blikkenslagerarbeider og rehabilitere de balkongene som gjenstår etter at seks allerede er rehabilitert. Mange av disse komponentene har nådd eller nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, og en ytterligere utsettelse vil kunne føre til økte vedlikeholdskostnader og større risiko for skader. Ved å gjennomføre tiltakene samlet, sikrer man et helhetlig løft av bygningsmassen og et tryggere og mer komfortabelt bomiljø for beboerne.

I tillegg vil en samlet rehabilitering bidra til en mer ensartet standard og estetikk på fasaden, samtidig som det gir mulighet for å effektivisere prosjektet og redusere totalkostnadene. Slik får man også bedre oversikt over eventuelle skjulte feil og mangler som kan avdekkes under arbeidet, og man står bedre rustet til å ivareta verdien på eiendommen over tid.
Å samle flere bygningskomponenter i én beskrivelse for konkurranseutsetting har flere klare fordeler. Ved å lage en felles entreprise og kontrakt, får boligselskapet bedre kontroll over fremdrift, kvalitet og kostnader. Det gir også mulighet for å oppnå stordriftsfordeler, da entreprenør kan planlegge og gjennomføre arbeidet mer effektivt. I tillegg reduseres risikoen for overlappende eller motstridende arbeider, og det blir enklere å koordinere ulike fagdisipliner. Dette sikrer en helhetlig oppgradering, hvor alle tiltak sees i sammenheng, og man får et bedre sluttresultat.

Når det gjelder mulige støtteordninger, kan boligselskap søke tilskudd fra Enova til energibesparende tiltak, slik som etterisolering, utskifting av vinduer eller installasjon av effektive oppvarmingssystemer. Kommunale støtteordninger kan også være aktuelle i Oslo, spesielt hvis tiltakene bidrar til bedre miljø eller universell utforming. Det er lurt å undersøke både statlige og lokale støtteordninger tidlig i planleggingsfasen, slik at man får mest mulig ut av tilgjengelige midler og kan legge opp prosjektet på en kostnadseffektiv måte.

Konsekvenser av å utsette utbedringene.
Å utsette utbedringer vil føre til at mindre problemer utvikler seg til større og mer kostbare skader over tid. Dette kan blant annet resultere i økt slitasje på bygningsmassen, høyere vedlikeholdskostnader og redusert verdi på eiendommen. I tillegg kan forsinkede tiltak gi dårligere komfort og inneklima for beboerne, og mulig økt risiko for uforutsette hendelser som vannlekkasjer eller energitap. Det er derfor viktig å gjennomføre nødvendige utbedringer i tide, slik at man både forebygger større problemer og opprettholder et godt bomiljø.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 5414 **Selskapsnavn:** ØRAKER BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER

FOR ØRAKER BOLIGSAMEIE

Org.nr. 984141173

Endret 16.4.2007, 7.4.2010, 19.04.2016, 25.04.2017 og 27.04.2022

§ 1
Innledende bestemmelse

Sameiets navn er" Øraker Boligsameie".

Sameiet består av 43 seksjoner på selveiet tomt av eiendommen gnr. 10, bnr. 839 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 4.8.1982, tinglyst 7.9.1982.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§ 2
Sameieandelene

Til hver eierseksjon er det knyttet en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i bruksenhetene ligger i sameie mellom seksjonseierne. Sameieandelene kan ikke skilles fra eierseksjonene.

§ 3
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Overdragelse av eierseksjoner skal meddeles styret til registrering.

De andre sameierne har panterett i eierseksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Bruk av eierseksjoner og fellesareal

Eierseksjonene skal benyttes til boliger. Annen bruk krever styrets skriftlige samtykke.
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 5
Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.
Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.
Dersom sameiets forsikring benyttes i forbindelse med skade som omfatter seksjonseierens vedlikeholdsansvar plikter seksjonseieren å dekke egenandelen.

§ 6
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

a) Konstituering

b) Styrets årsberetning for foregående kalenderår

c) Godkjenning av årsregnskap for foregående år

d) Eventuelt valg av revisor

e) Valg av styremedlemmer

f) Eventuell godtgjørelse til styret

g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7
Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Innkallingen skal være skriftlig. Den skal angi de saker som skal behandles, samt tid og sted for møtet.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for ordinært sameiermøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 8
Møte- tale- og stemmerett i sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde for førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
Sameierne har stemmerett på sameiermøtet med én stemme for hver seksjon.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Med de unntak som følger av loven og disse vedtektene fattes sameiets beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 10
Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og minimum 2 medlemmer.
Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Hvert styremedlem velges for to år, om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Tjenestetiden utløper ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året valgperioden utløper.

Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er seks år. Før vedkommende på ny kan gjenvelges, må det gå minst to år.

§ 12
Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§ 13
Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 15
Husordensregler

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

§ 16
Felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 17
Vedtektsendringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.



Nabobrev – mars 2026

Informasjon til naboer

Sporveien skal fornye kontaktledningsanlegget mellom Thune og Lilleaker, og etablere en ny vende-mulighet for trikken ved Øraker. Anleggsfasen vil få oppstart fra Furulund til Lilleaker 15. april, og fra 10. juni fra Thune til Lilleaker. Det blir buss for trikk mens arbeidene pågår.

Bakgrunn

Dagens kontaktledningsanlegg på Lilleakerbanen er gammelt, og tilfredsstiller ikke gjeldende tekniske krav og standarder. Sporveien skal derfor fornye kontaktledningsanlegget på strekningen mellom Thune og Lilleaker.

Oppgraderingen vil gi et moderne- og mer robust kontaktledningsanlegg som vil redusere risikoen for driftsavvik. I tillegg vil det nye anlegget ha en estetisk gevinst med færre master langs traseen enn i dag.

Etter at samkjøring mellom trikk og T-bane til Bekkestua opphørte i 2024, har trikkens linje 13 hatt Lilleaker som sin endestasjon. For å muliggjøre trafikk helt til Øraker skal prosjektet etablere en ny vendemulighet for trikken der. I sammenheng med dette vil dagens vendesløyfe ved Lilleaker fjernes og infrastrukturen tilpasses til rettspor.

Dagens plassering av holdeplasser og eksisterende banearealer vil beholdes.

Planlagt fremdrift

Arbeidene vil få oppstart den 15. april på strekningen fra Furulund til Øraker, og fra 10. juni langs hele strekningen fra Thune til Øraker. Arbeidene på kontaktledningsanlegget er forventet å kunne ferdigstilles i løpet av februar 2027, mens den nye vendemuligheten ved Øraker er planlagt tatt i bruk sommeren 2027.



Trikk på Lilleakerbanen ved Abbediengen. I bakgrunnen skimtes Ullern kirke. Banen med "blåtrikken" ble satt i drift i i mai 1919. Fotograf: B. C. & A. H./ Oslo byarkiv.

Hva skal gjøres?

- Fornyelse av kontaktledningsanlegget fra Thune til Lilleaker.
- 8.600 meter med ny kontaktledning.
- Etablering av 165 nye KL-master.
- Nye fundamenter: 190 stk.
- Fjerning av eksisterende master: 235 stk.
- Etablering av ny vendemulighet ved Øraker.
- Dagens vendesløyfe ved Lilleaker fjernes og infrastrukturen tilpasses til rettspor.
- Det kan bli aktuelt med noe mindre skinneskift.

Gevinster ved ferdigstillelse

- Nytt kontaktledningsanlegg for trikk som tilfredsstiller dagens krav.
- Forlenget levetid for kontaktledningsanlegget sikrer fremtidig fremføring av trikk langs Lilleaker.
- Nytt kontaktledningsanlegg vil ha en estetisk gevinst med færre master langs traseen enn per i dag.
- Oppgradert infrastruktur gir redusert risiko for hastighetsbegrensninger og akutte hendelser i forbindelse med fremføring av trikken.

Hold deg oppdatert om prosjektet på www.sporveien.no/lilleakerbanen

Siden oppdateres jevnlig gjennom anleggsfasen →

Har du spørsmål?

Ta kontakt på e-post:
nabokontakt@sporveien.com

sporveien

Buss for trikk

I perioden fra 15. april til 9. juni vil buss 13B erstatte trikken på strekningen mellom Lilleaker og Furulund. For deg som reiser med linje 13, innebærer dette at trikken kjører som normalt mellom Ljabru og Furulund, men mellom Furulund og Lilleaker erstattes trikken av buss 13B. Dette medfører samtidig noen viktige holdeplassendringer.

Furulund:

Påstigning for reisende med trikken mot sentrum skjer på plattform mot Lilleaker, altså motsatt side av trikkesporet enn vanlig. Bussens holdeplass ligger i Vækerøveien, nær trikkens ordinære stopp.

Lilleaker:

Buss 13B betjener CC Vest og Lilleaker, men kan stoppe noe annerledes enn trikken. Sollerud holdeplass betjenes ikke, og reisende til/fra Sollerud tilbys bestillingstransport ved å kontakte Ruters kundesenter. Det samme gjelder reisende som av en eller annen årsak ikke kan ta seg frem med erstatningsbussen.

I perioden fra 10. juni i år til 29. januar 2027 vil buss 13B og 13E erstatte trikken på strekningen mellom Thune og Lilleaker. For deg som reiser med linje 13, innebærer dette at trikken kjører som normalt mellom Ljabru og Thune, men mellom Thune og Lilleaker erstattes trikken av busslinjene 13B og 13E som dekker ulike reisebehov.

Buss 13B vil kjøre hele dagen i hele perioden, mellom Thune og Lilleaker og vil betjene holdeplassene; Thune (i Drammensveien), Skøyen stasjon (i Hoffsveien), Hoff (i Harbitzalleen), Abbediengen (i Sigurd Iversens vei), Ullern (i Ullernveien/Bekkefaret), Furulund (i Vækerøveien) og CC Vest (i Lilleakerveien). Sollerud holdeplass betjenes ikke, og reisende til/fra Sollerud tilbys bestillingstransport ved å kontakte Ruters kundesenter. Det samme gjelder reisende som av en eller annen årsak ikke kan ta seg frem med erstatningsbussen.

Lilleaker trikkeholdeplass betjenes ikke av bussene – bruk CC Vest holdeplass.

Buss 13E er en direkte og raskere buss som kjører Thune → E18 Drammensveien → Furulund → Lilleaker med færre stopp en 13B. Buss 13E kjøres kun på hverdager i morgenrush (mot sentrum) og ettermiddagsrush (mot Lilleaker), og den kjører ikke i helger og ferier.

I perioden med buss for trikk oppfordrer vi alle til å beregne litt ekstra tid, siden bussene bruker noe lengre tid enn trikken. Hold øye med skilting, siden midlertidige holdeplasser kan være plassert annerledes. Av- og påstigning kan skje på andre steder enn trikkens ordinære plattformer. Bruk Ruters reiseplanlegger, her finner du oppdatert og korrekt informasjon til enhver tid.

Les også mer om Ruters aldersvennlige transport her:
ruter.no/planlegg-reise/aldersvennlig-transport

Ofte stilte spørsmål

Vil arbeidet medføre støy?

- Det må påregnes anleggsstøy til omgivelsene, men arbeidene vil i høy grad være mobile og forbigående – det vil si at man forflytter seg forholdsvis raskt langs traseen, og ikke oppholder seg særlig lenge utenfor hver adresse.

Skal det arbeides om natten og i helgene?

- Arbeidene vil som hovedregel pågå på dagtid mellom kl. 07:00 og 19:00. Sterkt støyende arbeid vil utføres mellom kl. 08:00-17:00. Det vil arbeides i skift, mandag til søndag. Ved behov for nattarbeid vil det varsles særskilt om dette.





Oslo

sporveien

enova

Energiattest



Adresse **Sponhoggveien 39A, 0284 OSLO**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267777**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80892918**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **839**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **237,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **237,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 983 kWh**



Sponhoggveien 39A, 0284 OSLO

Detaljering

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

Sponhoggveien 39A, 0284 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: 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 3: 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 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 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BEGJÆRING OM OPPDELING AV GNR. 10 BNR. 839 i OSLO I EIERSEKSJONER.

1. På gnr. 10, bnr. 839, i Oslo er det under oppføring tre - 3 - bygg. Blokk 1 og 2 er på tre - 3 - etasjer med garasjeanlegg i underetasjen. Blokk 3 er på tre - 3 - etasjer samt en underetasje, alt til boligformål. Blokk 1 og 2 inneholder hver 12 leiligheter, blokk 3 inneholder 19 leiligheter. Hele eiendommen antas ferdigstilt innflytting høsten 1983.

BYFOGDEMBETET I OSLO OG AKER DISTRIKT 07 SEP. 82 023780

DAGBOKFØRT

2. Vi begjærer hele eiendommen oppdelt i 43 eierseksjoner.

3. Hver seksjon består av den ideelle andel med festerett som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv bruks- og disposisjonsrett over vedkommende leilighet med tilhørende ytre bod og garasje som etter fordelingslisten nedenfor, jfr. pkt. 7 er tillagt seksjonen. Sameierene er solidarisk ansvarlig for riktig oppfyllelse av festekontraktens bestemmelser.

4. Hver seksjon har rett til bruk av fellesrom etter sameiets anvisning til enhver tid.

5. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon for kr 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

6. Ved vesentlig mislighold fra en sameiers side, kan sameiet pålegge sameieren å fraflytte leiligheten.

7. FORDELINGSLISTE:

seksjon nr.	leilighet nr.	etasje nr.	blokk nr.	Brutto areal m2.	Ant. rom.	Bod nr.	Garasje nr.	Sameie %
1	101	1	1	101,5	3	1	1	2,22
2	102	1	1	116,8	4	2	2	2,55
3	201	2	1	111,6	4	3	3	2,43
4	202	2	1	111,5	4	4	4	2,42
5	301	3	1	106,0	3	5	5	2,31
6	302	3	1	104,6	3	6	6	2,27
7	103	1	1	102,0	3	7	7	2,22
8	104	1	1	116,8	4	8	8	2,55
9	203	2	1	111,6	4	9	9	2,43

./.

seksjon nr.	leilighet nr.	etasje nr.	blokk nr.	Brutto areal m2.	Ant. rom.	Bod nr.	Garasje nr.	Sameie %
10	204	2	1	111,5	4	10	10	2,42
11	303	3	1	106,5	3	11	11	2,31
12	304	3	1	104,6	3	12	12	2,27
13	101	1	2	101,5	3	13	13	2,22
14	102	1	2	116,8	4	14	14	2,55
15	201	2	2	111,6	4	15	15	2,43
16	202	2	2	111,5	4	16	16	2,42
17	301	3	2	106,0	3	17	17	2,31
18	302	3	2	104,6	3	18	18	2,27
19	103	1	2	102,0	3	19	19	2,22
20	104	1	2	116,8	4	20	20	2,55
21	203	2	2	111,6	4	21	21	2,43
22	204	2	2	111,5	4	22	22	2,42
23	303	3	2	106,5	3	23	23	2.31
24	304	3	2	104,6	3	24	24	2,27
25	001	u.	3	81,5	2	25	25	1,76
26	101	1	3	116,8	4	26	26	2,55
27	201	2	3	111,5	4	27	27	2,42
28	301	3	3	104,6	3	28	28	2,27
29	002	u.	3	112,4	3	29	29	2,44
30	102	1	3	102,0	3	30	30	2,22
31	103	1	3	116,8	4	31	31	2,55
32	202	2	3	111,6	4	32	32	2,43
33	203	2	3	111,5	4	33	33	2,42
34	302	3	3	106,5	3	34	34	2,31
35	303	3	3	104,6	3	35	35	2,27
36	003	u.	3	82,0	2	36	36	1,77
37	004	u.	3	73,4	2	37	37	1,59
38	104	1	3	102.0	3	38	38	2,22
39	105	1	3	116,8	4	39	39	2,55
40	204	2	3	111,6	4	40	40	2,43
41	205	2	3	111,5	4	41	41	2,42
42	304	3	3	106,5	3	42	42	2,31
43	305	3	3	104,6	3	43	43	2,27
								100.00%

- 3 -

8. Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges i underskrevet stand.

DAGBOKFØRT
07.SEP.82 023780
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

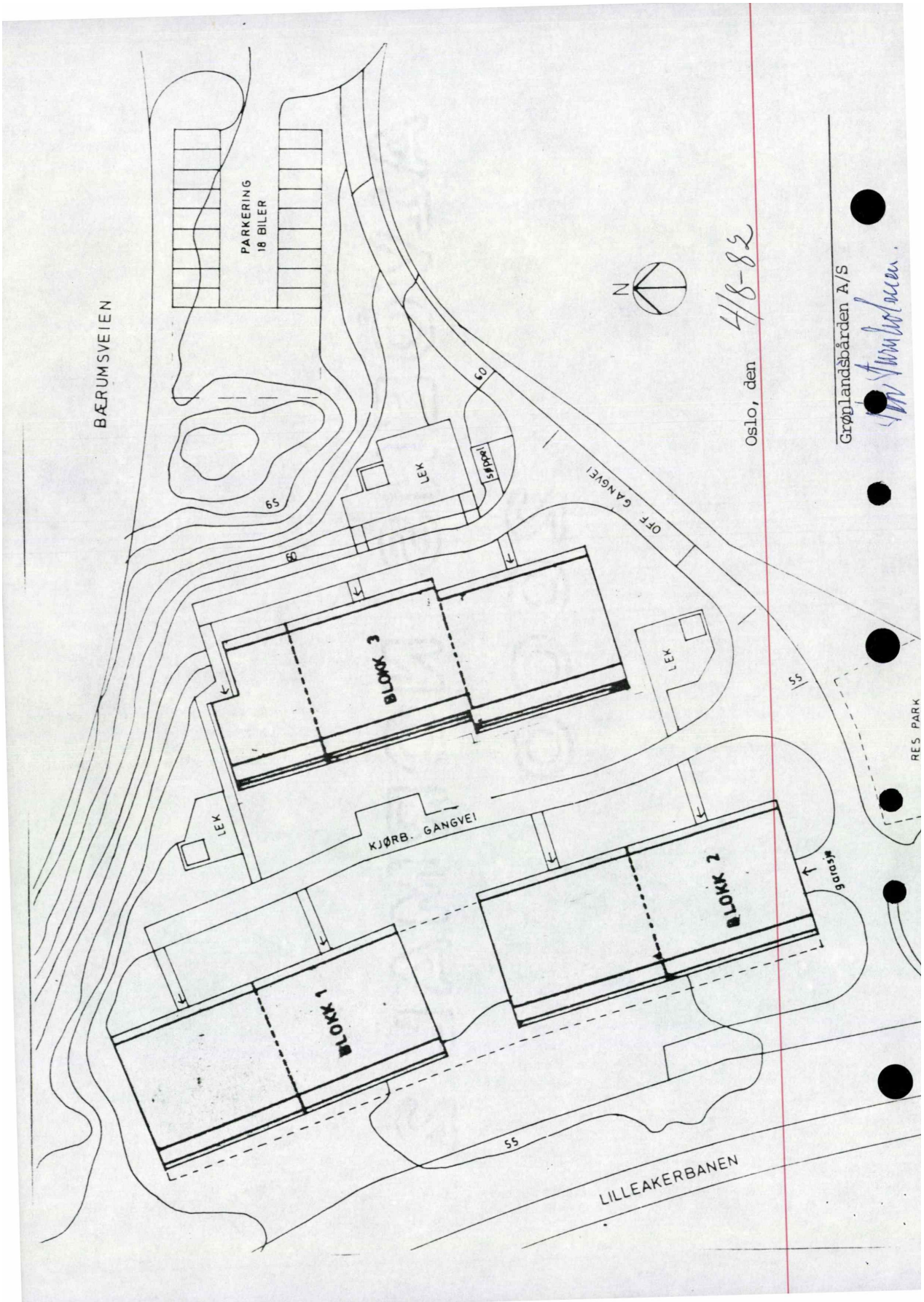
Oslo, den 4.8.1982

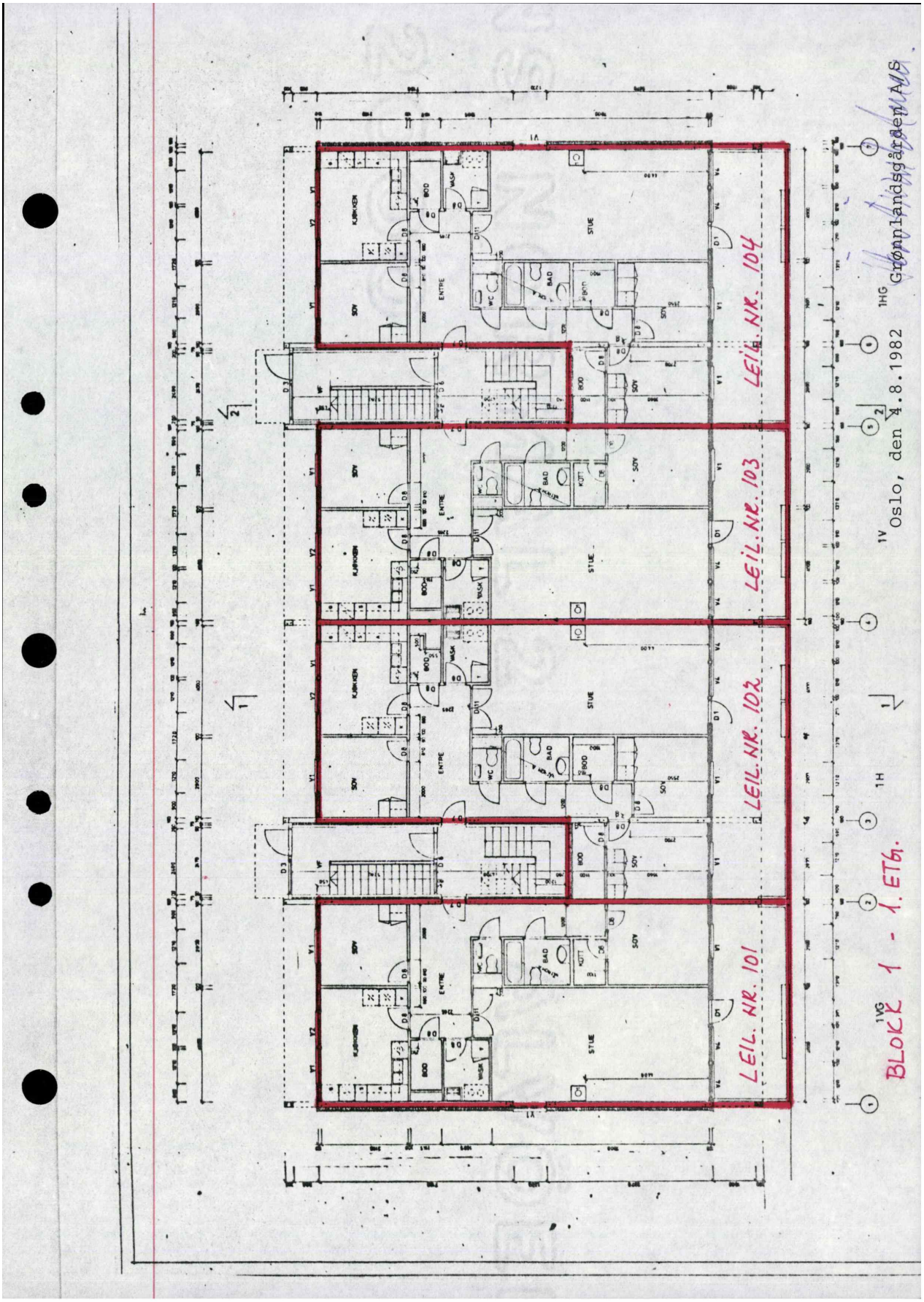
Tor Fürstenberg (s.)
A/S Grønlandsgården

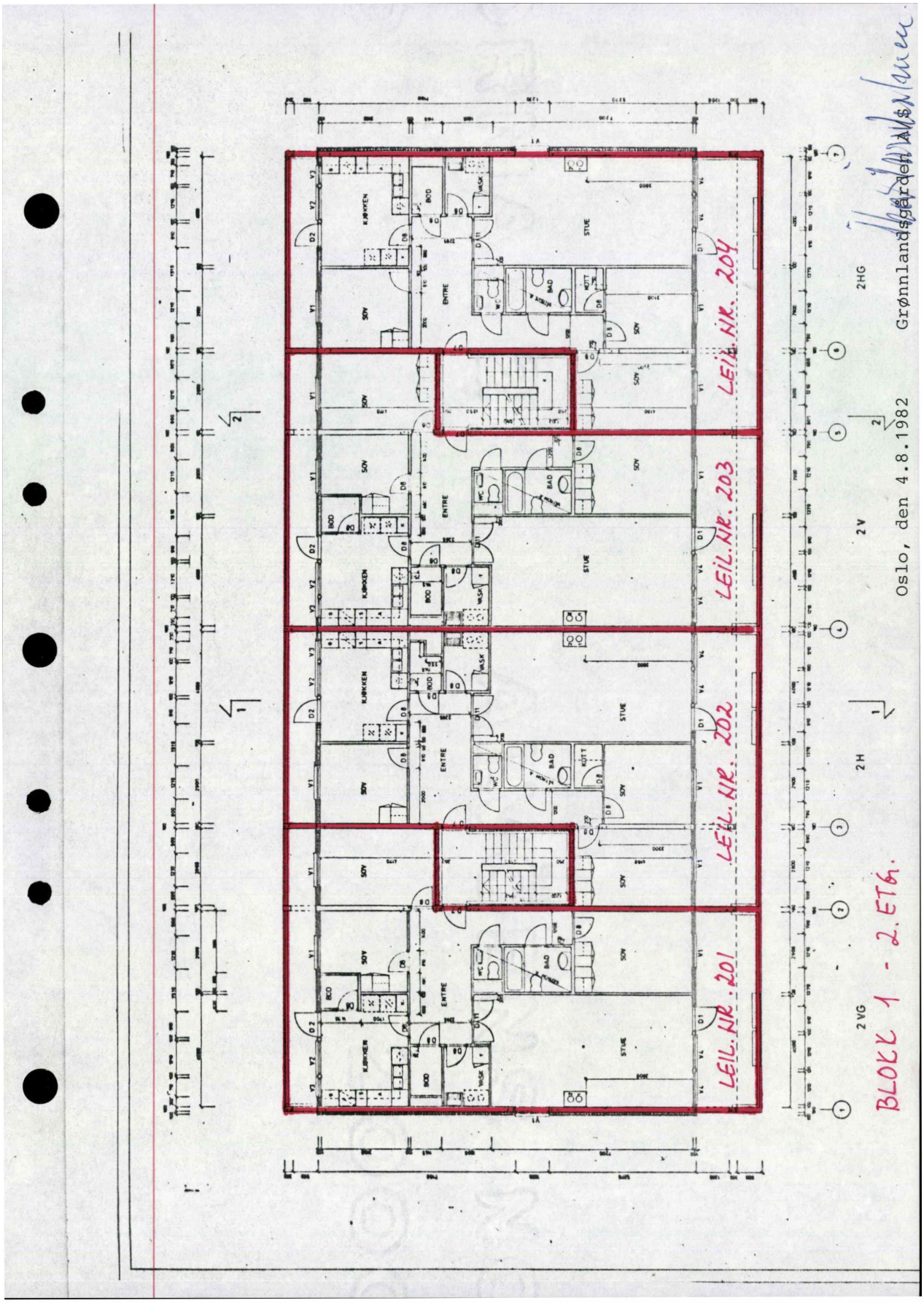
Jeg/vi bekrefter herved at ovennevnte har undertegnet dette dokument i mitt/vårt nærvær.

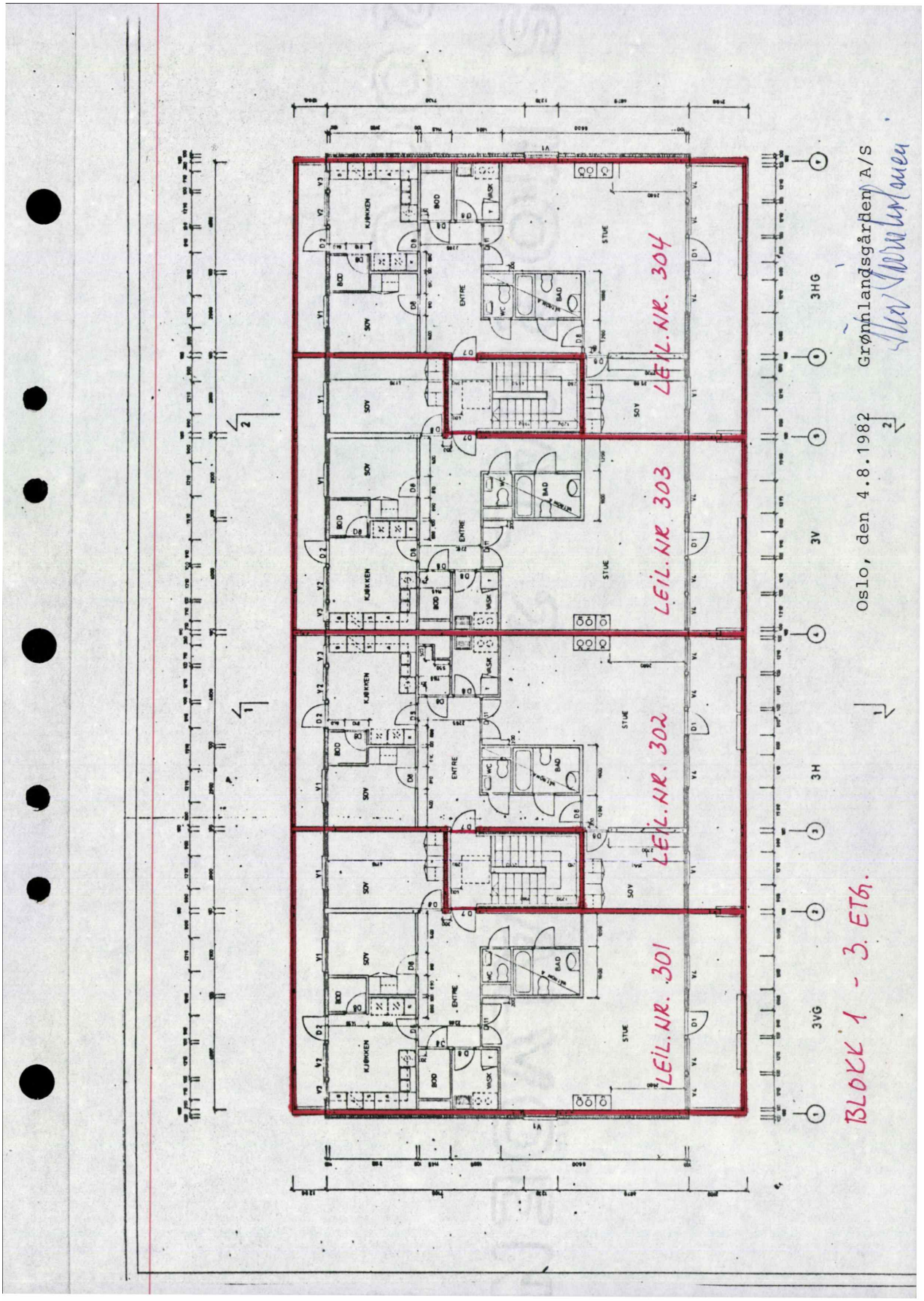
Leif Fadnes (s.)
adv.

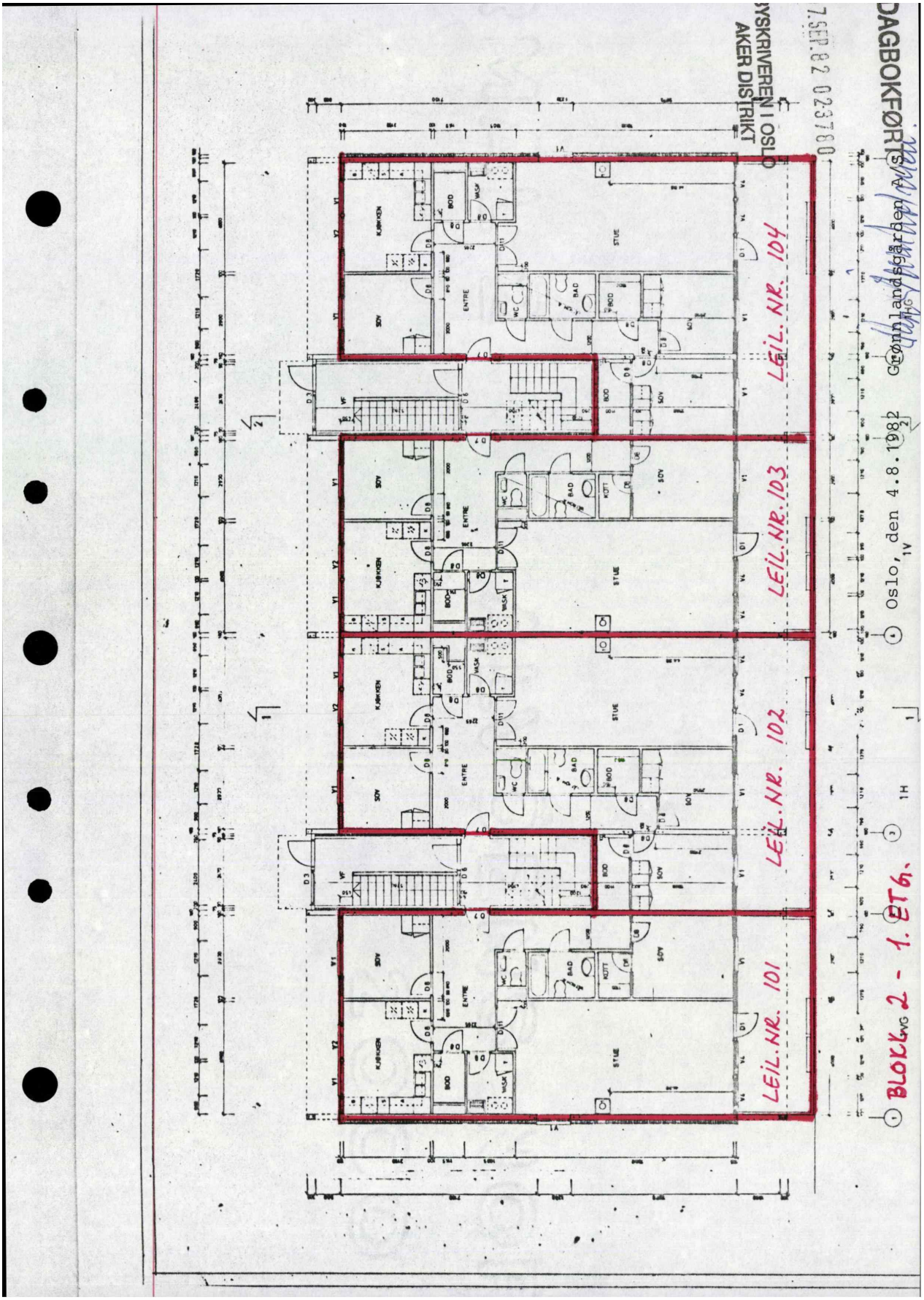
Rett gjenpart bekreftes. V
Hms/ad 240 cm
stabsavd. innd. unglv.

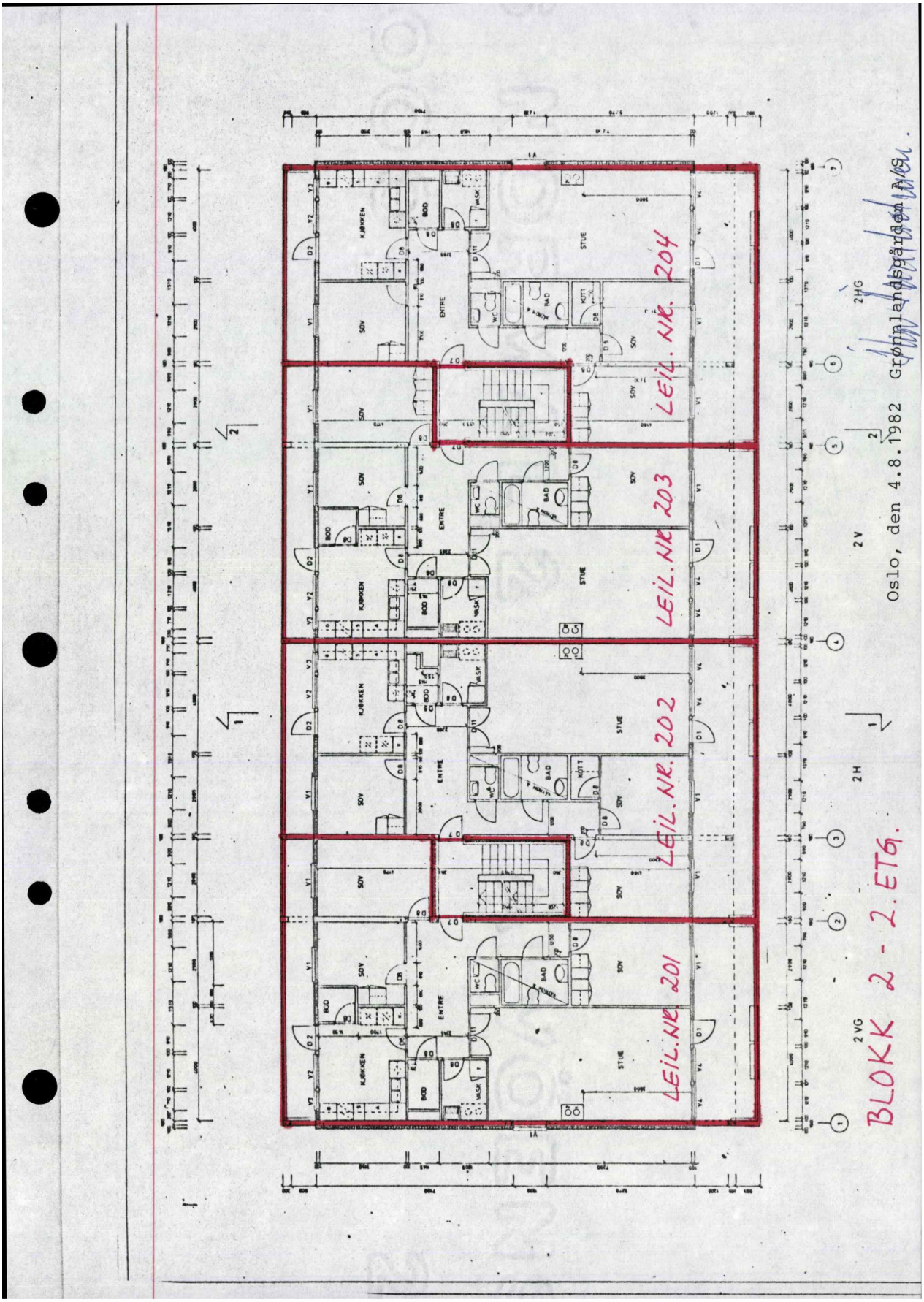

BÆRUMSVEIEN
PARKERING
18 BILER
LEK
OFF GANGVEI
BLOKK 3
BLOKK 1
BLOKK 2
KJØRB. GANGVEI
LILLEAKERBANEN
Oslo, den 4/8-82
Grønlandsbården A/S

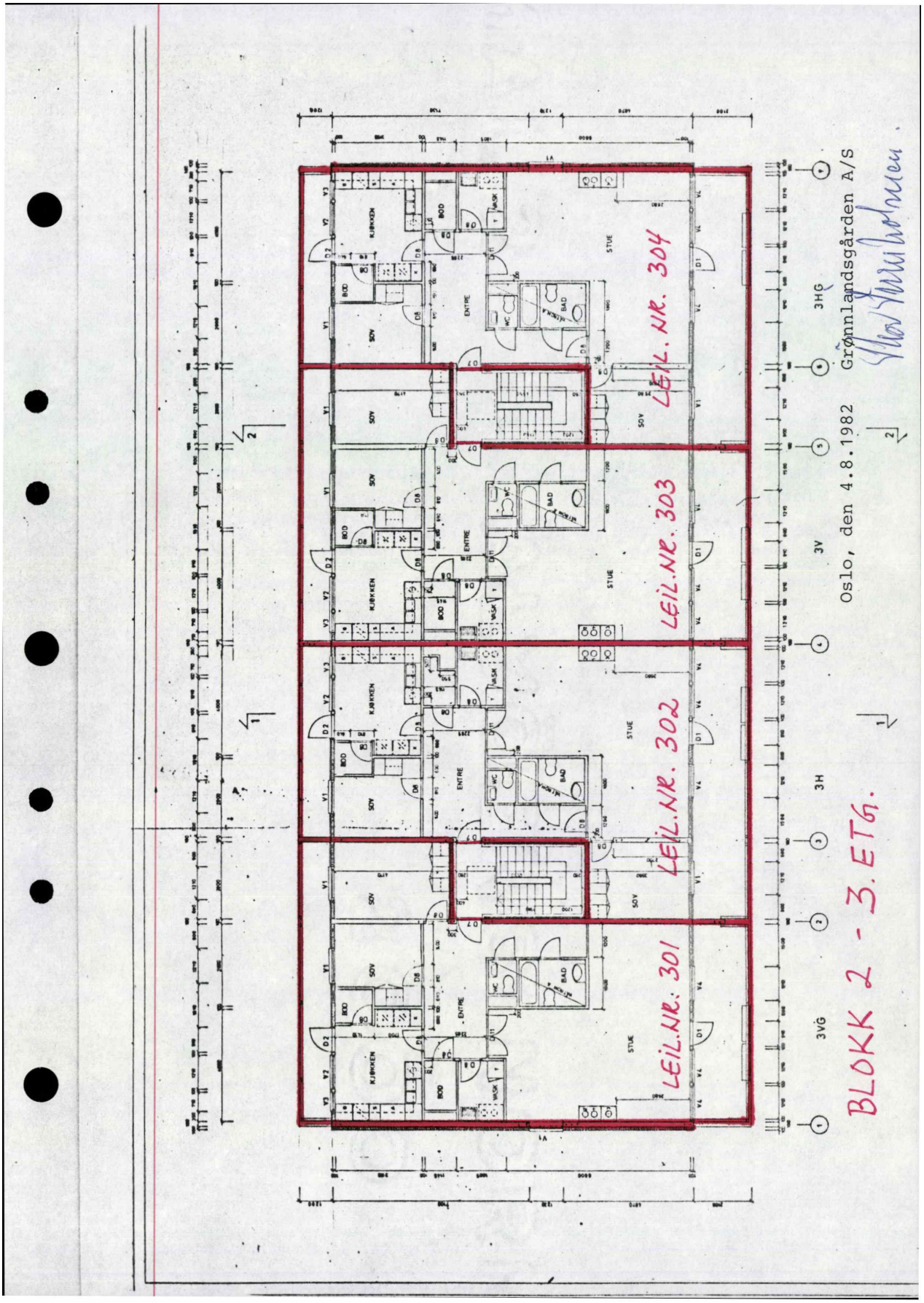

LEIL. NR. 104
LEIL. NR. 103
LEIL. NR. 102
LEIL. NR. 101
BLOKK 1 - 1. ETG.
Oslo, den 4.8.1982
Grønnlandsgården A/S
STUE
KJØKKEN
BAD
SOV
ENTRE
BOD
GANG

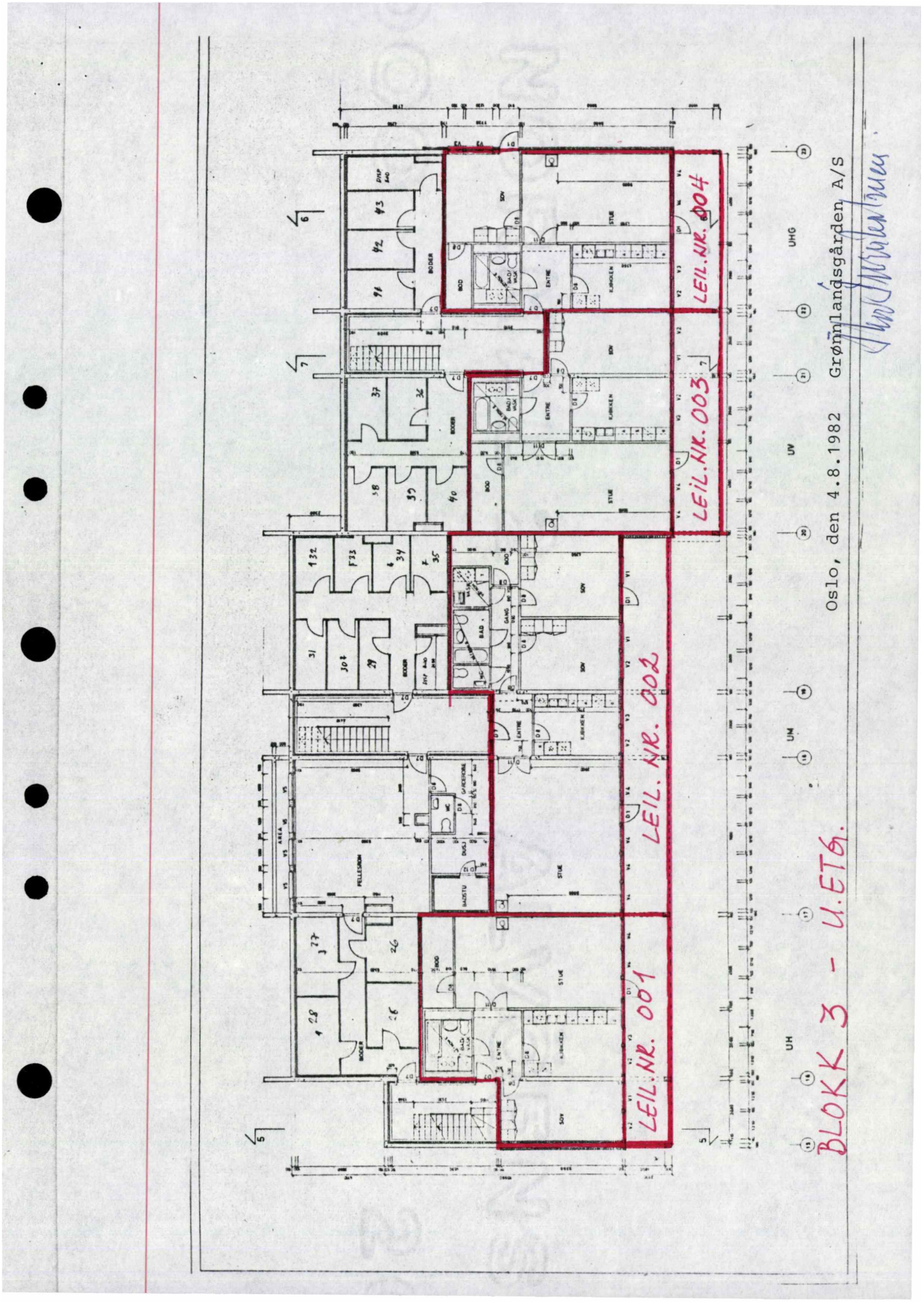

LEIL. NR. 204
LEIL. NR. 203
LEIL. NR. 202
LEIL. NR. 201
BLOKK 1 - 2. ETG.
Oslo, den 4.8.1982
Grønnlandsgården
2HG
2V
2H
2VG

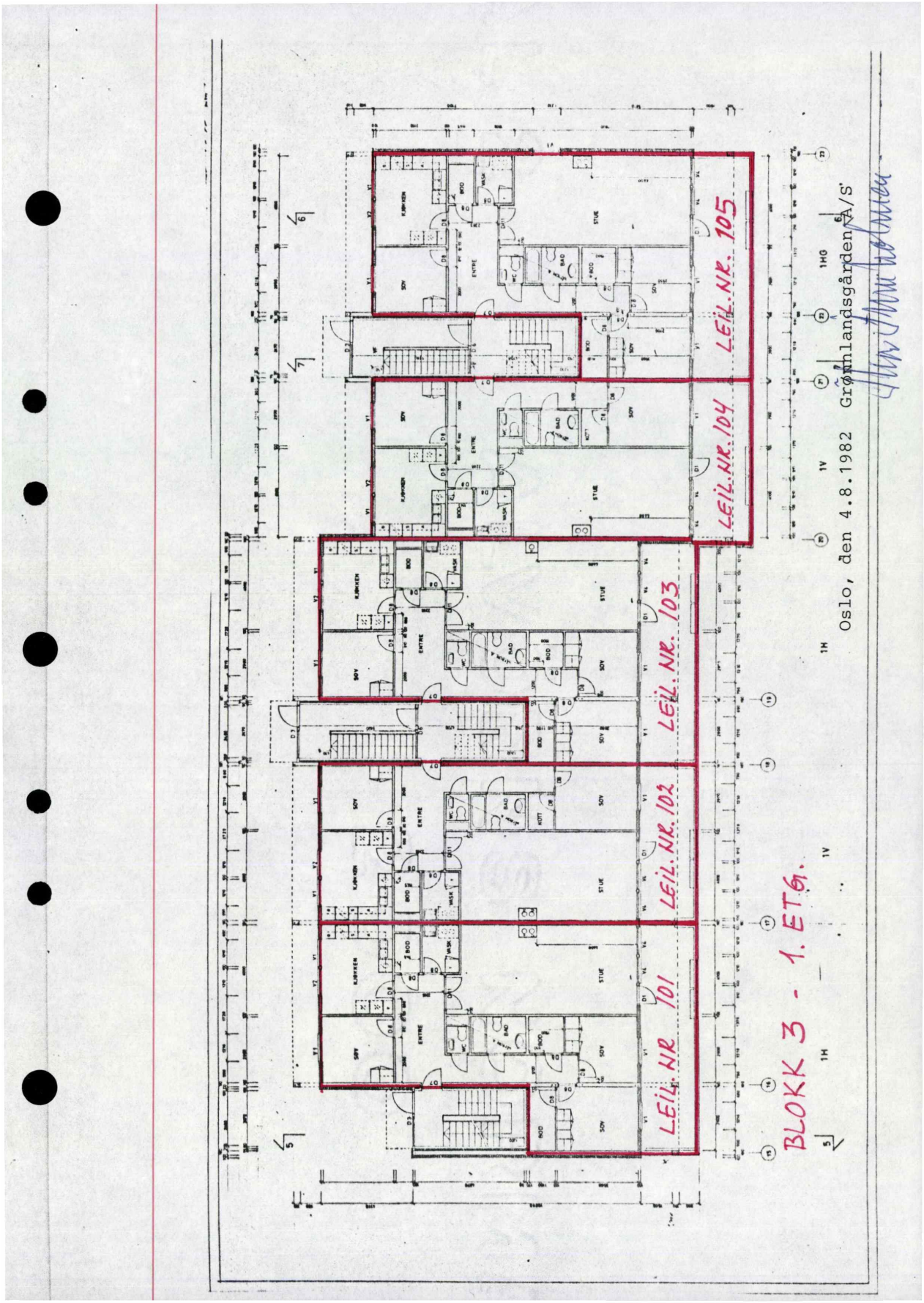

LEIL. NR. 304
LEIL. NR. 303
LEIL. NR. 302
LEIL. NR. 301
BLOKK 1 - 3. ETG.
Oslo, den 4.8.1982
Grønnlandsgården A/S
3HG
3V
3H
3VG

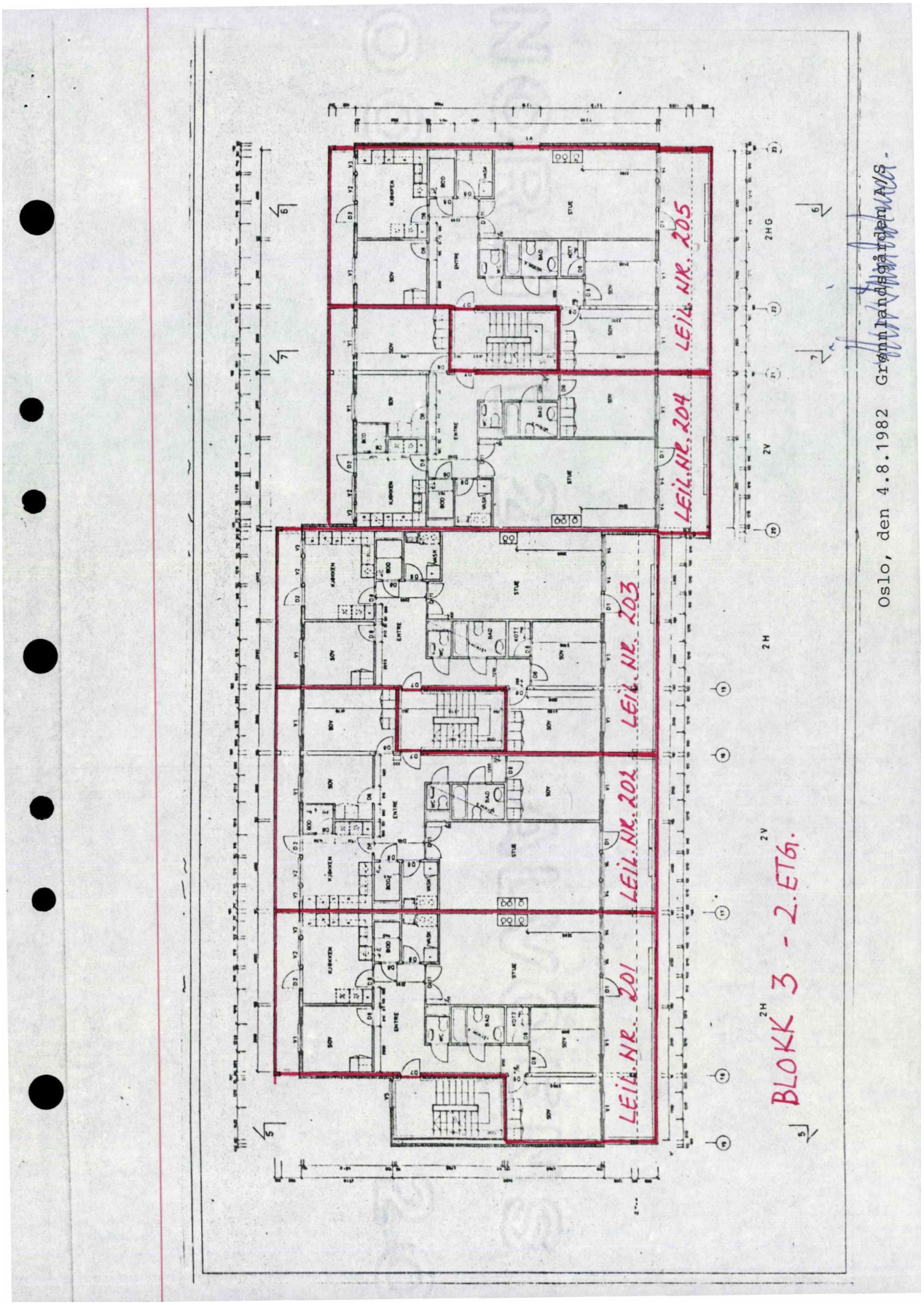

LEIL. NR. 104
LEIL. NR. 103
LEIL. NR. 102
LEIL. NR. 101
BLOKK 2 - 1. ETG.
Oslo, den 4.8.1982
Grønnland Borettslag
DAGBOKFØRT
SKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
7 SEP. 82
023780

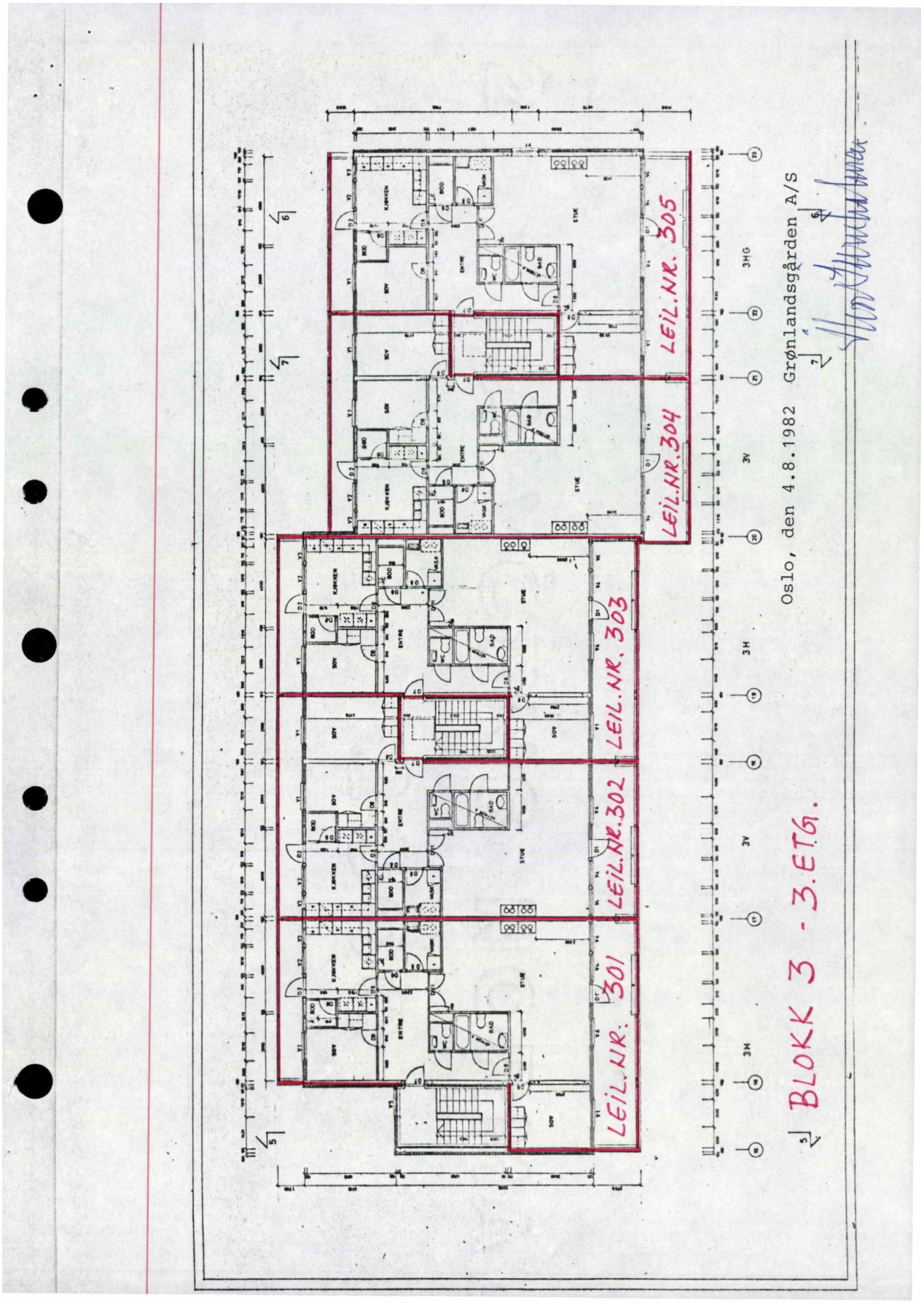

LEIL. NR. 201
LEIL. NR. 202
LEIL. NR. 203
LEIL. NR. 204
BLOKK 2 - 2. ETG.
Oslo, den 4.8.1982 Grønlandsgården A/S


LEIL. NR. 304
LEIL.NR. 303
LEIL.NR. 302
LEIL.NR. 301
BLOKK 2 - 3. ETG.
Oslo, den 4.8.1982 Grønnlandsgården A/S
3HG
3V
3H
3VG


LEIL.NR. 004
LEIL.NR. 003
LEIL.NR. 002
LEIL.NR. 001
BLOKK 3 - U.ETG.
Oslo, den 4.8.1982 Grønnlandsgården A/S


LEIL. NR. 105
LEIL. NR. 104
LEIL. NR. 103
LEIL. NR. 102
LEIL. NR. 101
BLOKK 3 - 1. ETG.
Oslo, den 4.8.1982 Grønnlandsgården A/S


BLOKK 3 - 2. ETG.
LEIL. NR. 201
LEIL. NR. 202
LEIL. NR. 203
LEIL. NR. 204
LEIL. NR. 205
Oslo, den 4.8.1982 Grønnlandsgården A/S


LEIL.NR. 305
LEIL.NR. 304
LEIL.NR. 303
LEIL.NR. 302
LEIL.NR. 301
Oslo, den 4.8.1982 Grønlandsgården A/S
BLOKK 3 - 3.ETG.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 [illegible] OSLO 5 [illegible]
OV/LO

Oslo, den
9. januar 1987

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.10/bnr.839, Sponhoggveien 39 A-B, 0284 Oslo 2

Journalnr.
81/2197

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4.6.86

Bygningens art
Boligblokk m/garasje

Byggherre
Ing. T. Furuholmen, Postboks 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3

Byggemelder
Ark. T. Furuholmen, Karl Johans gate 39, Oslo 1

Ansvarshavende
Dir. Nils O. Andresen, Postboks 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

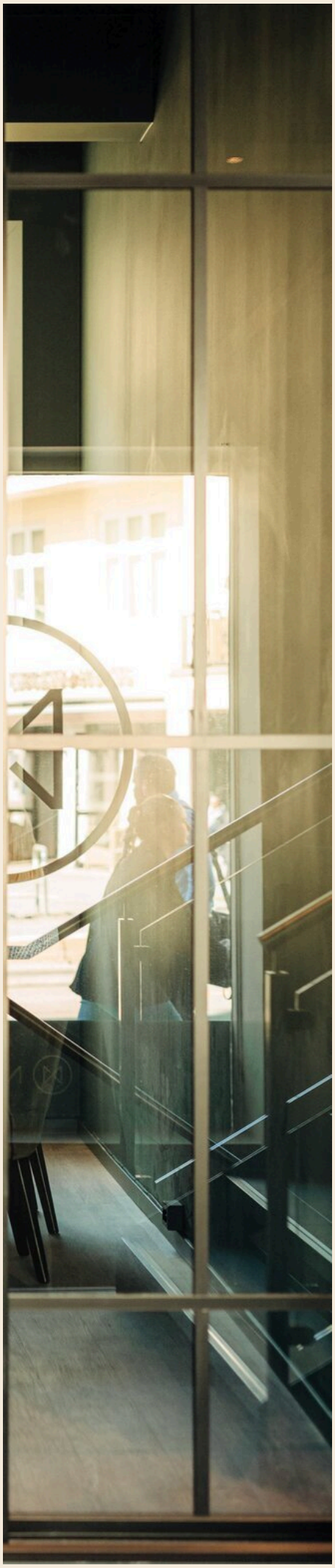
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 23-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sponhoggveien 39A 0284 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 839, snr 8 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)

Denne boligen er presentert av:



Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822



Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

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