NORDVIK

Midtåsen 49A

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Midtåsen 49A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
180	Vedlegg
231	Kontaktinfo
234	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
237	Forbrukerinformasjon om budgivning
238	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig 2-roms med moderniseringsbehov | Fjordutsikt | Balkong | Ettermiddag- og kveldssol | Idylliske omgivelser

Prisantydning	**4 150 000,-**
Omkostninger	**107 550,-**
Totalpris	**4 354 873,-**
Fellesgjeld	**97 323,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 787,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en sjarmerende 2-roms med idyllisk og attraktiv beliggenhet. Boligen ligger i 3. etasje. Dette er en bolig du har alle muligheter for å kunne sette ditt eget preg på.

- Fantastisk utsikt over området og Oslofjorden
- Balkong på 9 kvm med ettermiddag- og kveldssol
- Lys og romslig planløsning
- Moderniseringsbehov med stort potensial
- Oppvarming og varmtvann inkludert
- Kjellerbod og loftsbod
- Få minutter til trikk og buss
- Stille og rolig i et koselig boligområde

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde på Nordstrand. Flere barnehager kun noen få meter fra eiendommen. Kort vei også til Sæter Torg og ikke langt til Holtet og Lambertseter Senter som har et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.

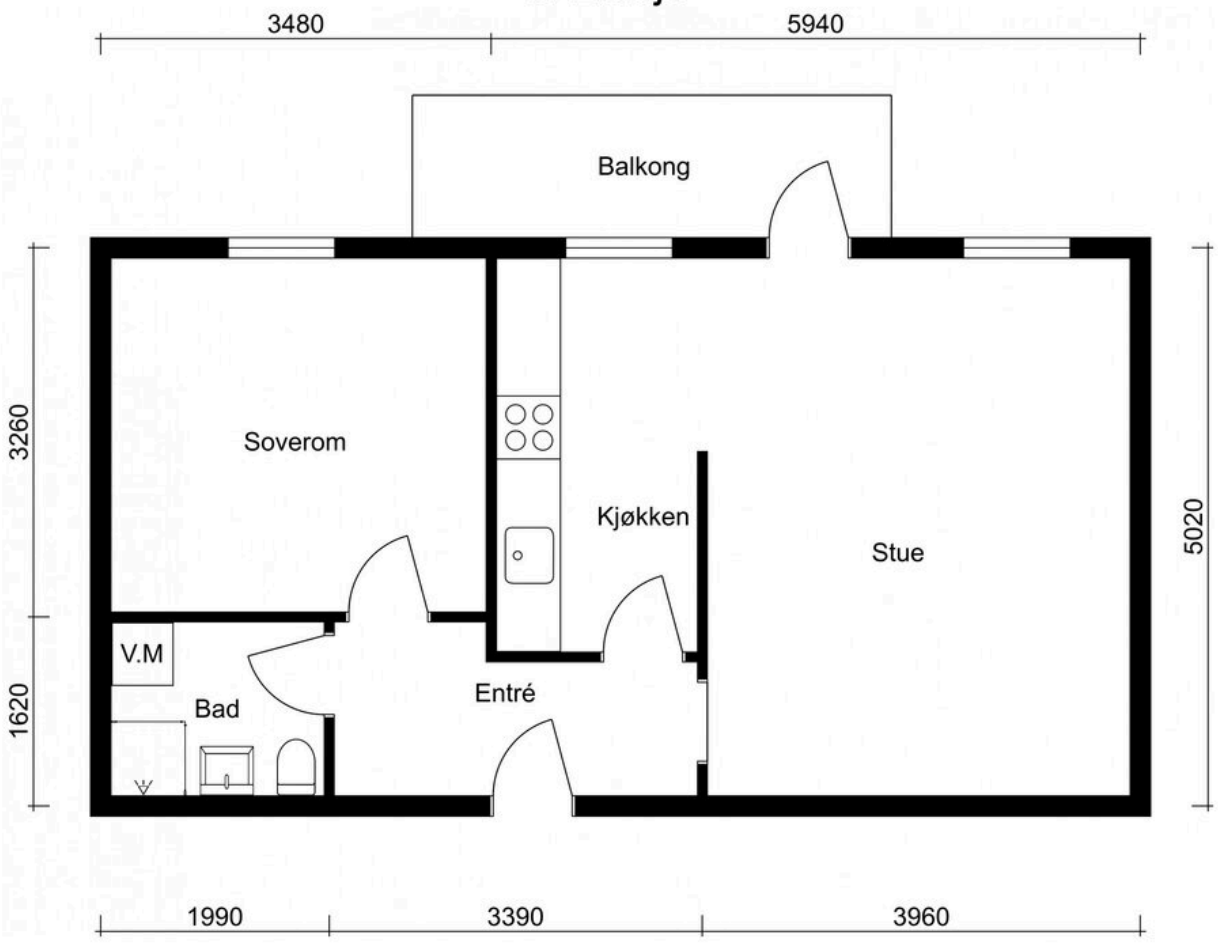
Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Haugane Takst AS

Midtåsen 49A

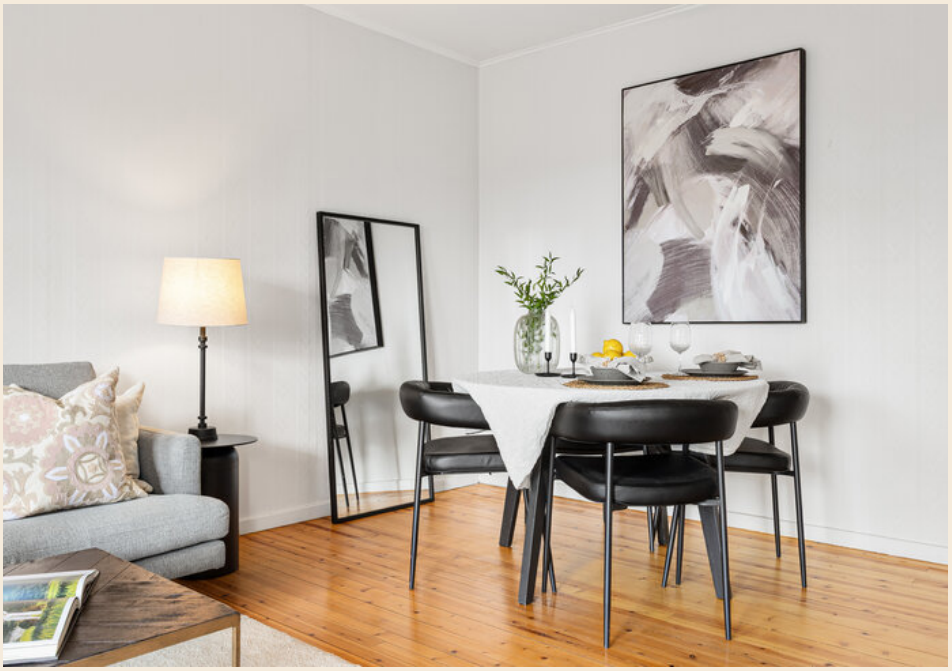
3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.





































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
44-0036/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Midtåsen 49A, 1166 OSLO
Gnr 184, bnr 94, snr 12 i Oslo kommune

Selger
Ragnhild Trosvik

Kjøpesum og omkostninger
4 150 000,- (Prisantydning)
97 323,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 247 323,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
106 170,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 354 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 367 873,- (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
1956

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 1 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca.:
Kjeller: 1,3 kvm.
Loft: 3,2 kvm. Gulvareal er målt til ca. 8 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Innhold
Boligen inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og entré. Utover dette følger det en bod på loftet og en i kjelleren.

Standard
Stue
Romslig, luftig og lys stue med god plass til både stue-

og spisestuemøbler. Direkte utgang fra stuen til balkongen som fungerer som en fin forlengelse av stuen i sommermånedene.

Balkong
Sørvestvendt balkong med utgang fra stuen. Balkongen er på 9 kvm og har meget gode solforhold og fjordutsikt. God plass til sittegruppe, planter og grill m.m..

Kjøkken
Lyst kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Kjøkkenet har god plass til det man måtte trenge.

Soverom
Romslig soverom med fin plass til dobbeltseng, her er det montert en stor skyvedørsgarderobe.

Bad
Lyst bad med fliser på gulv og vegger, samt malt tak. Videre er rommet innredet med servant med et lite underskap, toalett og dusjhjørne. Opplegg og plass for en liten vaskemaskin med toppmater.

Entré
Innbydende og hyggelig entré med garderobeplass og skap.

Overflater
Gulv: Tregulv og fliser.

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad.

Himling: Panel.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Egenerklæringsskjemaet er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne nøye før bud inngis.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 1965. Boligen fremstår generelt med normal slitasje i forhold til alder, men flere bygningsdeler har nådd eller passert forventet brukstid og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Det mest vesentlige avviket er knyttet til badet. Det er målt minimalt fall mot sluk og gulvet fremstår i praksis som flatt. I tillegg er høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel mindre enn anbefalte 25 mm. Dette gir økt risiko for vannansamlinger og fuktbelastning. Videre er det ikke registrert membran på gulvets overflater, og det er påvist åpning ved sjakt uten tettesjikt. Disse forholdene gir økt risiko for fuktskader og medfører at våtrommet står foran en større oppgradering.

Flere bygningsdeler er vurdert til TG2 hovedsakelig på grunn av alder. Vinduer og balkongdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for slitasje og redusert isolasjonsevne. Innvendige vann- og avløpsrør er også av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Selv om anleggene fungerer på befaringstidspunktet, må det påregnes økt risiko for fremtidige feil og behov for utskiftning på sikt.

På kjøkkenet er det installert kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette er en løsning som er vanlig i eldre bygg, men som ikke oppfyller dagens anbefalte ventilasjonsløsninger. På badet er det registrert svelleskader på innredningen, samt naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som kan gi økt fuktbelastning over tid.

Det elektriske anlegget er av eldre utførelse med skrusikringer. Kontroll av anlegget er begrenset til en visuell vurdering, og det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet elkontroll av autorisert elektroinstallatør for å avklare tilstanden nærmere.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre leilighet med normal slitasje og vedlikeholdsbehov i tråd med byggets alder. Det mest sentrale tiltaket vil være oppgradering av våtrommet. Øvrige forhold vurderes i hovedsak som aldersrelaterte avvik hvor det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte utskiftninger over tid.

Utvendig:
Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1984.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser

i bygningen.

Dører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1979.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 8,7 m².
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,1 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Innvendig:
Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. - Det er registrert svelleskader/riss på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid.

3. etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger.
Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er

usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Bygningsdeler som har fått TG3:
3. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt minimalt fall mot sluk, og gulvet fremstår i praksis som flatt uten tydelig fall. Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, og at vann blir stående på gulvoverflaten etter bruk. Dette øker risikoen for fuktbelastning på overflater og tilstøtende bygningsdeler over tid.

Videre er det registrert at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra anbefalte løsninger for våtrom og kan redusere sikkerhetsmarginen mot at vann renner ut av våtrommet ved eventuelle vannansamlinger eller lekkasjer.
Konsekvens/tiltak: På bakgrunn av ovennevnte forhold vurderes avviket til TG3, da løsningen innebærer økt risiko for vannansamling og uønsket fuktbelastning. Tiltak vil normalt innebære ombygging av fallforholdene, noe som ofte må ses i sammenheng med en større oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke registrert membran på gulvets overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Ved kontroll er det også påvist en åpning ved badets sjakt hvor det mangler membran. Manglende membransjikt innebærer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannpåvirkning.

Badet kan være oppført i samsvar med tidligere byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav skal imidlertid våtrom ha et sammenhengende og tett membransjikt som hindrer fukt i å trenge ned i underliggende konstruksjoner. Når membran mangler eller er brutt, øker risikoen for skjulte fuktskader, råte og andre følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Forholdet vurderes til TG3 da løsningen ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring og representerer en vesentlig risiko for vannskader.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet står foran full oppgradering. Utbedring vil normalt innebære etablering av nytt tett sjikt, noe som i praksis ofte forutsetter en større rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer

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. 16 206 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 787,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Lån/Renter kr 875,60
Fond kr 75,90
Felleskostnader kr 2 531,10
Kabel-TV kr 304,70

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 104 587,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 4 418 349,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.
Sameiet Midtåsen 49, orgnr. 875446622

Om sameiet
- Sameiet Midtåsen 49 består av 22 boligseksjoner.
- OBOS er regnskapsfører.

Øvre Ljan Boliglag SA består av 6 ulike Sameier. Deres oppgave er på vegne av Sameiene å innkreve festeavgift, samt forvalte uteområdene. Boligsameiet fester tomten frem til 2047.

Boligslaget er i en tvist med bortfester (Nobil) som ønsker en innløsning av tomten. I april 2025 begjærte Nobil skjønn med sikte på fastsettelse av innløsningssummen. Tingretten kom til at vilkårene for innløsning ikke var oppfylt og avviste på denne bakgrunn Nobils søksmål. Nobil ble samtidig dømt til å erstatte ØLB SAs sakskostnader. Kjennelsen er påanket til lagmannsretten. Alle Sameiene har engasjert en felles advokat.

Styreleder informerer om at det vil påløpe noen ekstra kostnader for seksjonseierne i forbindelse med advokatutgifter til den pågående saken. Se mer informasjon i vedlagte innkalling til sameiermøte.

Sameiet har fått fagkyndig til å utarbeide tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 97 323,-pr. 14.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207668559
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 685 632,00
Innfrielsesdato: 28.02.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 24 945,87
Kapitalkostnader: 792,04

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207930377
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 1 989 270,00
Innfrielsesdato: 30.12.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 72 377,48
Kapitalkostnader: 501,33

Sameiet har ikke en IN-ordning. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker

tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 640,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 398 404,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 429 525,-.

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

Årsmøte 2026 ble avholdt 25.03.2026. Protokoll for årsmøte er i skrivende stund ikke mottatt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiet vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Sameiet har forbud mot dyrehold, men styret kan gi tillatelse ved særskilte forhold som for eksempel førerhund for blinde og svaksynte. Godkjenning er avhengig av at dyrehold ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1081067

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 202 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er Nobil Utvikling AS.

Festetiden er 100 år regnet fra 1947.

Årlig festeavgift for dette sameiet utgjør per i dag kroner 41 750,- og betjenes via fellesutgiftene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Fra Midtåsen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk boligområde. Her er bebyggelsen godt variet med villaer, småhus og lave boligblokker i hjertet av Nordstrand med kort vei til Sæter med alle nødvendige fasiliteter.

Området har svært god offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og tog i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Ljabru med linje 13 og 19 til sentrum. Bussholdeplass finner man i Ekebergveien, Nordstrandveien og Ljabruveien. Ljan togstasjon ligger også i nærheten og herfra tar toget til sentrum under 10 minutter.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Barn i området går på populære Nordstrand barneskole. Ungdomsskole på Nordseter og VGS på bl.a. Kongshavn og Lambertseter. Det er et godt utvalg av kommunale og private barnehager i nærområdet.

Handlesenter på Sæter, Holtet og Lambertseter senter med et rikt utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud.

På Sæter finner du spisesteder som Samson Bakeri med pizza bakt i steinovn og Egon, kaffebarer som Kaffebrenneriet, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikker. I nærheten finner du også Holtet og ikke minst Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv tilbyr.

Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på Niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane, samt fotball og tennisbane. Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter, Skullerud klatresenter og Leirskallen turnhall, samt mange andre lag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand Tennisklubb og Nordstrand Aktivitetspark klar med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Evo i Sæter krysset, samt SATS-sentere på både Lambertseter og Karlsrud.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT

Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med skulpturer, klatrepark og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Området har også sin egen lokale tur- og joggeløype i skogspartiet ved Steinspranget på Lambertseter. Herfra bringer turstier deg også videre til Østensjøvannet med flotte turområder langs vannet og et rikt fugleliv. I tillegg er det kort vei til Østmarka med et bredt løypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklevann.

Nordstrand ligger til sør for Oslo sentrum. Det er svært enkel adkomst til E6 og Mosseveien med under 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum og ca. 40 minutters reisetid til Gardermoen.

Bebyggelse
Området består av en godt variert boligbebyggelse. Her er alt fra småhus og villaer til lave blokker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for våningshus, datert 1965.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig etter S-2864-Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone, vedtaksdato: 14.05.1986. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad: a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25. b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/184/94/12:
23.08.1956 - Dokumentnr: 9506 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,870
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår

13.07.1984 - Dokumentnr: 36152 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET INNENFOR 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1956 - Dokumentnr: 9506 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,870
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår

20.10.2023 - Dokumentnr: 1168655 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Dahl Marie Raak
Født: 16/07-1960
Rettighetshaver: Raak Christian
Født: 28/04-1956
Bestemmelse om vederlag ved utvikling av

grunneiendom
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Kjøpekontrakt mellom bortfestere.

13.07.1984 - Dokumentnr: 36152 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/58
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Eiendommen selges ved fullmakt. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 400,- 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 4. mai 2026

Megler
Hanne Larsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91376360

Megler 2
Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Midtåsen 49A

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordstrand skole (1-7 kl.)	359 elever, 18 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	264 elever, 13 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Ljan skole (1-7 kl.)	295 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	306 elever, 24 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	340 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	6 min 🚗 3.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	9 min 🚗 4.1 km

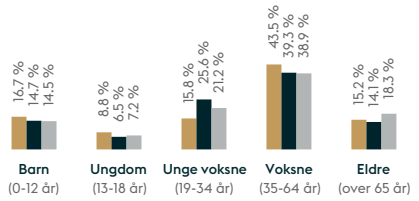
Offentlig transport

Ljabru	Linje 19N, 79	6 min 🚶 0.5 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min 🚶 0.5 km
Ljan stasjon	Linje L2	14 min 🚶 1.3 km
Munkelia	Linje 1, 4	6 min 🚗 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 7.5 km

Barnehager

Rosenhagen barnehage (1-5 år)	135 barn	5 min 🚶 0.4 km
Skredderstua barnehage (0-5 år...	30 barn	7 min 🚶 0.6 km
Skredder'n barnehage (1-5 år)	65 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtåsen	2 334	917
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Skredderjordet sandvolleyballb...	8 min 🚶
Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	14 min 🚶
EVO Nordstrand	15 min 🚶
Fresh Fitness Hauketo	16 min 🚶

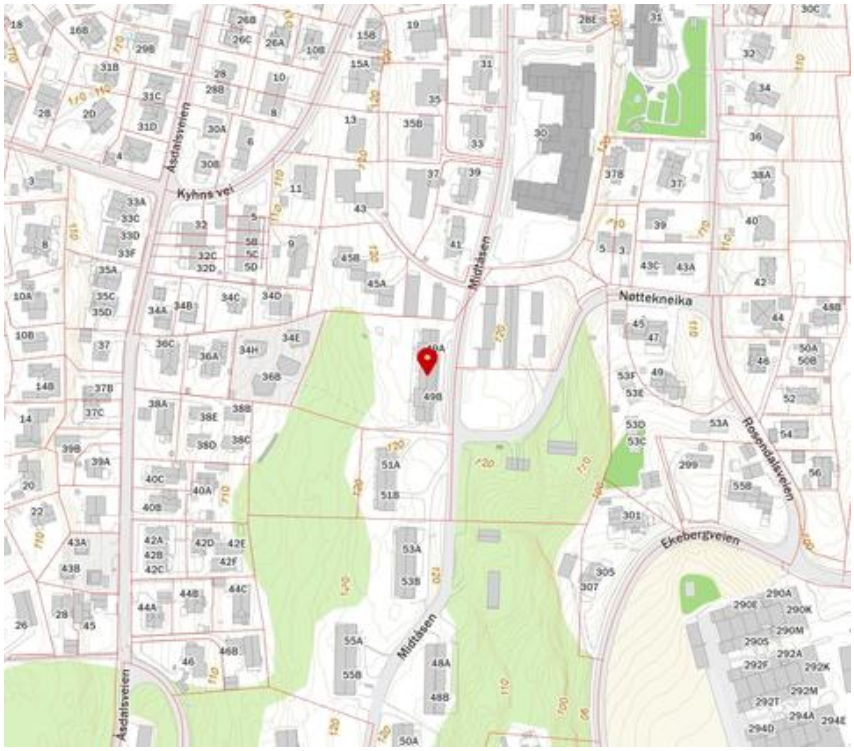
«Ljan er koselig, trygt, rolig og barnevennlig. Sentralt og samtidig nært til sjøen og skogen. Her har vi alt vi trenger og et godt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

Midtåsen 49A , 1166 OSLO

OSLO kommune

gnr. 184, bnr. 94, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1266 **Referansenummer:** MV4273

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig



Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Norsk takst

Haugane Takst AS

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av pusset mur
- Saltak

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 1965. Boligen fremstår generelt med normal slitasje i forhold til alder, men flere bygningsdeler har nådd eller passert forventet brukstid og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger over tid.

Det mest vesentlige avviket er knyttet til badet. Det er målt minimalt fall mot sluk og gulvet fremstår i praksis som flatt. I tillegg er høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel mindre enn anbefalte 25 mm. Dette gir økt risiko for vannansamlinger og fuktbelastning. Videre er det ikke registrert membran på gulvets overflater, og det er påvist åpning ved sjakt uten tettesjikt. Disse forholdene gir økt risiko for fuktskader og medfører at våtrommet står foran en større oppgradering.

Flere bygningsdeler er vurdert til TG2 hovedsakelig på grunn av alder. Vinduer og balkongdør er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for slitasje og redusert isolasjonsevne. Innvendige vann- og avløpsrør er også av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Selv om anleggene fungerer på befaringstidspunktet, må det påregnes økt risiko for fremtidige feil og behov for utskiftning på sikt.

På kjøkkenet er det installert kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette er en løsning som er vanlig i eldre bygg, men som ikke oppfyller dagens anbefalte ventilasjonsløsninger. På badet er det registrert svelleskader på innredningen, samt naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk, noe som kan gi økt fuktbelastning over tid.

Det elektriske anlegget er av eldre utførelse med skrusikringer. Kontroll av anlegget er begrenset til en visuell vurdering, og det anbefales derfor at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør for å avklare tilstanden nærmere.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre leilighet med normal slitasje og vedlikeholdsbehov i tråd med byggets alder. Det mest sentrale tiltaket vil være oppgradering av våtrommet. Øvrige forhold vurderes i hovedsak som aldersrelaterte avvik hvor det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte utskiftninger over tid.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

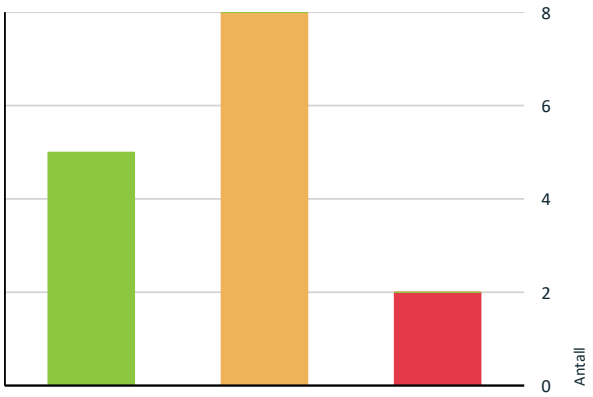
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

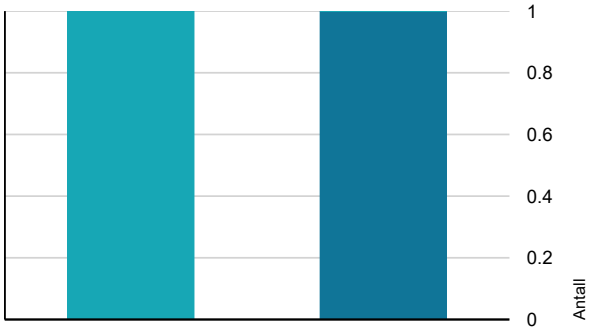
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er avvik:

Det er målt minimalt fall mot sluk, og gulvet fremstår i praksis som flatt uten tydelig fall. Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, og at vann blir stående på gulvoverflaten etter bruk. Dette øker risikoen for fuktbelastning på overflater og tilstøtende bygningsdeler over tid.

Videre er det registrert at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra anbefalte løsninger for våtrom og kan redusere sikkerhetsmarginen mot at vann renner ut av våtrommet ved eventuelle vannansamlinger eller lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke registrert membran på gulvets overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Ved kontroll er det også påvist en åpning ved badets sjakt hvor det mangler membran. Manglende membransjikt innebærer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannpåvirkning.

Badet kan være oppført i samsvar med tidligere byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav skal imidlertid våtrom ha et sammenhengende og tett membransjikt som hindrer fukt i å trenge ned i underliggende konstruksjoner. Når membran mangler eller er brutt, øker risikoen for skjulte fuktskader, råte og andre følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Forholdet vurderes til TG3 da løsningen ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring og representerer en vesentlig risiko for vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert svelleskader/riss på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Selger opplyse om følgende: - Isolert vegg i stuen mot naboen. Denne er opplyst å være godt lydisolert - Montert nytt HTH kjøkken - Flislagt badet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1984

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1979

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 8,7 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,1 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Originalt tregulv
Vegger: Strie og tapét.
Himling: Slette, malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer

presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 2,52 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder og uten dokumentasjon

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.

2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det er målt minimalt fall mot sluk, og gulvet fremstår i praksis som flatt uten tydelig fall. Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, og at vann blir stående på gulvoverflaten etter bruk. Dette øker risikoen for fuktbelastning på overflater og tilstøtende bygningsdeler over tid.

Videre er det registrert at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra anbefalte løsninger for våtrom og kan redusere sikkerhetsmarginen mot at vann renner ut av våtrommet ved eventuelle vannansamlinger eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

På bakgrunn av ovennevnte forhold vurderes avviket til TG3, da løsningen innebærer økt risiko for vannansamling og uønsket fuktbelastning. Tiltak vil normalt innebære ombygging av fallforholdene, noe som ofte må ses i sammenheng med en større oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Eldre støpejernssluk
Membran: Ingen synlig membran
Alder: Ifølge eier fra Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke registrert membran på gulvets overflater i henhold til dagens krav til våtrom. Ved kontroll er det også påvist en åpning ved badets sjakt hvor det mangler membran. Manglende membransjikt innebærer at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vannpåvirkning.

Badet kan være oppført i samsvar med tidligere byggeskikk og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav skal imidlertid våtrom ha et sammenhengende og tett membransjikt som hindrer fukt i å trenge ned i underliggende konstruksjoner. Når membran mangler eller er brutt, øker risikoen for skjulte fuktskader, råte og andre følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Forholdet vurderes til TG3 da løsningen ikke oppfyller dagens krav til fuktsikring og representerer en vesentlig risiko for vannskader.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Utbedring vil normalt innebære etablering av nytt tett sjikt, noe som i praksis ofte forutsetter en større rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjkabinett med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert svelleskader/riss på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 1999
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Opplegg for platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i yttervegg

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i yttervegg. Det bemerkes at to av ventilene er malt over og kan være noe vanskelig å åpne. Det anbefales å fjerne maling rundt ventilene slik at disse lett kan åpnes.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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 med skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt

Tilstandsrapport

standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

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

   Arbeider utført før 1999 er normalt uten dokumentasjon og det må påregnes at arbeidene ikke kan dokumenteres. Det foreligger derfor en usikkerhet rundt utførselen.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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 elektriske anlegget fremstår med en alder og utførelse som tilsier at deler av installasjonen kan være av eldre dato. Basert på en visuell vurdering og tilgjengelige opplysninger kan det ikke utelukkes at anlegget har komponenter eller løsninger som ikke oppfyller dagens sikkerhetsnivå. Det er heller ikke foretatt funksjonskontroll eller tekniske målinger av anlegget som en del av denne gjennomgangen.

    På bakgrunn av anleggets antatte alder og den begrensede kontrollformen som ligger til grunn for vurderingen, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil, slitasje eller sikkerhetsmessige avvik, og bidra til å redusere risiko for brann eller personskade.



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

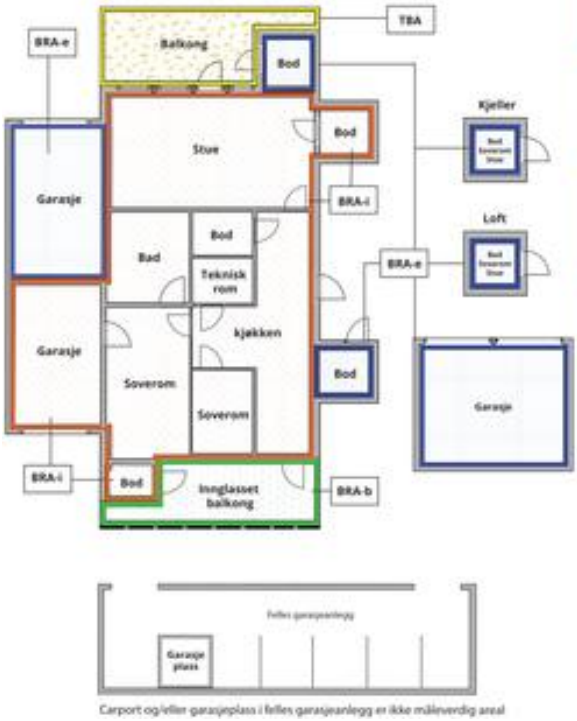
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. etasje	48			48	9
Kjeller		1		1	
Loft		3		3	
SUM	**48**	**4**			**9**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til ca
Kjeller: 1,3 kvm.
Loft: 3,2 kvm. Gulvareal er målt til ca 8 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Petter Schou	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	184	94		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Midtåsen 49A

Hjemmelshaver
Trosvik Ragnhild, Nobil Utvikling AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Petter Schou	9578-5997-4-221095	2026-04-19 13:17:50

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
19. apr. 2026

Oppdragsnummer
44-0036/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtåsen 49A, 1166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Ragnhild Trosvik

Fullmektige
Petter Schou for Ragnhild Trosvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1999

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Ragnhild Trosvik

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: Hus gjennom sameiet
Forsikret i: Trygg (innbo)

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av Haugane Takst AS 16.04.2026

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? Utført ifm tilstandsrapport utført av Haugane Takst AS 16.04.2026

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: 44-0036/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Petter Schou	**2026-04-19**

Identifikasjon

Petter Schou

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

enova

Energiattest



Adresse **Midtåsen 49A, 1166 OSLO**	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276257**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81393486**
Gårdsnummer **184**	Bruksnummer **94**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **165,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 206 kWh**



Midtåsen 49A, 1166 OSLO

Detaljering

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



Midtåsen 49A, 1166 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

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

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0036/26 . Vår ref.: 2968-1-12 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Midtåsen 49
Organisasjonsnr:	875446622
Seksjonseier:	Trosvik, Ragnhild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Midtåsen 49 A, 1166 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	184
Bnr.	94

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1081067.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207668559
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	685 632,00
Innfrielsesdato:	28.02.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207930377
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 989 270,00
Innfrielsesdato:	30.12.2052
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: 3 787,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	875,60	
Fond	75,90	
Felleskostnader	2 531,10	
Kabel-tv	304,70	

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:	101,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 670,-
Annen formue:	7 640,-
Gjeld:	112 747,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207668559
Restsaldo:	24 945,87
Kapitalkostnader:	792,04
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207930377
Restsaldo:	72 377,48
Kapitalkostnader:	501,33
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 97 323,35,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: midtasen49@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2968
SAMEIET MIDTÅSEN 49

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MIDTÅSEN 49

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:

25. mars 2026 kl. 18:00, Midtåsen 49 b hos Janne.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2026
7. Valg av stryremedlemmer
8. Informasjon fra Styret- Vedlikeholdsrapport
9. Informasjon fra Styret om tomtefestesaken

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MIDTÅSEN 49

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eier til å signere protokollen, i tillegg til Styreleder

Styrets innstilling

Styret foreslår Einar Brustad og Beda Christie Thune-Holm

Forslag til vedtak

Einar Brustad og Beda Marie Christie Thune-Holm er valgt.

Sak 3

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 Janne Moen

Forslag til vedtak

Janne Moen er valgt.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2968 Årsregnskap 2025.pdf
2. 2968 Sameiet Midtåsen 49.pdf
3. Vedlegg 1- Årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Budsjett 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag til budsjett for 2026

Forslag til vedtak

Styret foreslår vedtak av budsjett for 2026

Vedlegg

4. Vedlegg 3- Budsjett 2026.pdf

Sak 7

Valg av stryremedlemmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Roger Martinsen styremedlem tar gjenvalg

Torunn Tjelle styremedlem tar gjenvalg

Velges for 2 år

Styrets innstilling

Styret foreslår Roger Martinsen og Torunn Tjelle som styremedlemmer. De velges for 2 nye år.

Forslag til vedtak

Årsmøte har gjenvalgt Torunn Tjelle og Roger Martinsen for 2 nye år. Begge som stryemedlem

---

Sak 8

Informasjon fra Styret- Vedlikeholdsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret engasjerte Huseiernes Landsforbund til å lage en Vedlikeholds rapport som skulle danne grunnlag for en vedlikeholds plan for Sameiet de neste 10 årene.

Befaring ble utført den 9.desember av Aktiva Takst.

Styret vil legge frem forslag til en plan for vedlikehold de neste årene, basert på Vedlikeholds rapporten.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedlikeholds tiltak som er beskrevet i rapporten Rød nivå, utbedres i 2026. Se eget oppsummert forenklet liste i eget dokument.

Vedlikeholdstiltak som er beskrevet i rapporten som gul vil bli fremlagt på neste årsmøte 2027 og utbedres innen de neste 2-3 årene.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar gjennomføring av tiltak innenfor prioriteringsnivå rødt i løpet av 2026

Vedlegg

5. Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

6. vedlikehold for 2026.pdf

Sak 9

Informasjon fra Styret om tomtefestesaken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status og veien videre i forhold til prosessen om tomtefestesaken

Styrets innstilling

Denne saken er kun til informasjon

Forslag til vedtak

Det er ikke behov for vedtak i denne saken

SAMEIET MIDTÅSEN 49
ORG.NR. 875446622, KLIENTNR. 2968

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 160 856	1 153 446	1 166 000	0
Vaskeri	7	27 000	0	0	0
Ladeinntekter elbil		19 174	11 764	10 000	0
Andre inntekter	3	105 349	106 691	127 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 312 378**	**1 271 901**	**1 303 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-30 196	-17 744	-18 000	0
Forretningsførerhonorar		-40 800	-39 231	-40 000	0
Konsulenthonorar		-2 295	-1 091	-2 500	0
Drift og vedlikehold	5	-74 585	-54 854	-69 000	0
Forsikringer		-100 679	-108 948	-110 000	0
Festeavgift		-38 451	-38 451	-41 751	0
Kommunale avgifter	6	-224 339	-205 394	-215 600	0
Ladekostnader EL-bil		-264	-198	0	0
Energi/fyring	8	-189 265	-181 679	-150 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-139 411	-142 747	-160 000	0
Andre driftskostnader	9	-73 689	-48 912	-68 905	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-913 974**	**-839 249**	**-875 756**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**398 404**	**432 652**	**427 244**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 942	3 326	800	0
Finanskostnader	11	-210 812	-232 498	-240 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-207 870**	**-229 172**	**-239 200**	**0**
ÅRSRESULTAT		**190 534**	**203 480**	**188 044**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		190 534	203 480		

SAMEIET MIDTÅSEN 49
ORG.NR. 875446622, KLIENTNR. 2968

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105 095	770
Forskuddsbetalte kostnader		35 622	35 586
Driftskonto OBOS-banken		161 722	179 336
Sparekonto OBOS-banken		63 415	61 277
SUM OMLØPSMIDLER		**365 855**	**276 968**
SUM EIENDELER		**365 855**	**276 968**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 513 864	-2 704 399
SUM EGENKAPITAL		**-2 513 864**	**-2 704 399**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 734 384	2 956 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 734 384**	**2 956 358**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 526	0
Leverandørgjeld		28 741	23 789
Påløpte renter		1 048	1 220
Annen kortsiktig gjeld	14	110 020	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**145 335**	**25 009**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**365 855**	**276 968**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Sameiet Midtåsen 49

Janne Moen Roger Ivar Martinsen Beate Margrethe Siebke

Torunn Elisabeth Tjelle

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	612
Fond	24 096
Felleskostnader	800 496
Kabel-tv	73 128
Lån/Renter	262 524
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 160 856**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Trappevask	29 414
Antenneleie	74 557
Nøkler	1 378
SUM ANDRE INNTEKTER	**105 349**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-29 390
Andre tjenester	-806
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 196**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 957
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 046
Kostnader dugnader	-3 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-74 585**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-158 781
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-65 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-224 339**

NOTE 7
VASKERI

Inntekter	27 000
SUM VASKERI	**27 000**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-189 265
SUM ENERGI / FYRING	**-189 265**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-8 796
Renhold ved firmaer	-29 810
Snørydding	-6 834
Andre driftskostnader	-3 705
Andre kontorkostnader	-1 188
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 776
Velferdskostnader	-18 381
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-73 689**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	804
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 138
SUM FINANSINNTEKTER	**2 942**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-62 833
Pantegjeldsrenter	-147 979
SUM FINANSKOSTNADER	**-210 812**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2021	-2 080 934	
Nedbetalt tidligere	1 142 919	
Nedbetalt i år	199 672	
		-738 343
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2021	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	181 657	
Nedbetalt i år	22 302	
		-1 996 041
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 734 384**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-110 020
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-110 020**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MIDTÅSEN 49

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MIDTÅSEN 49.

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: SI4X3-H4A23-FT6U0-1EV0F-ULE1P-XW42L

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: 188.95.xxx.xxx
2026-02-17 20:15:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SJ4X3-H4A23-FT6U0-1EV0F-ULE1P-XW42L

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**.

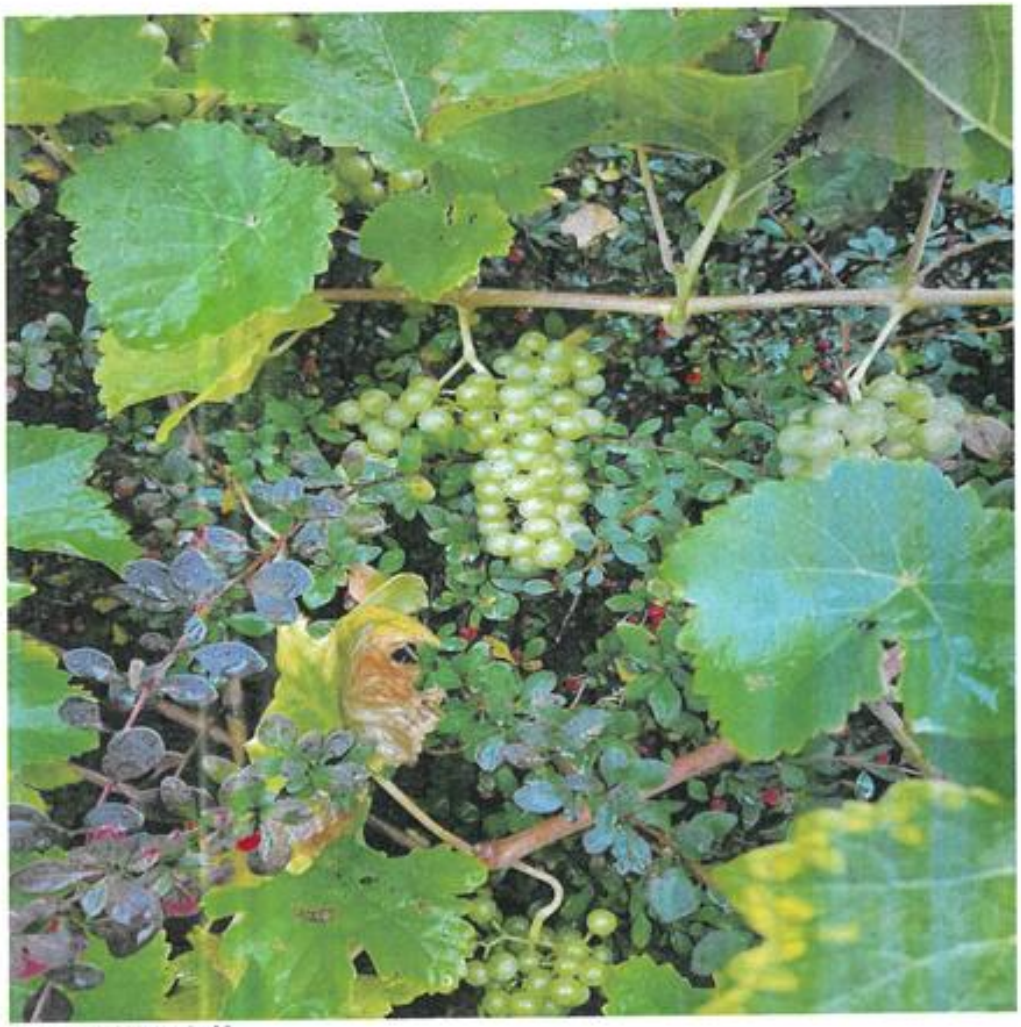
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

Sameiet Midtåsen 49

Årsberetning 2025

For Sameiet Midtåsen 49
Orgnr. 875 446 622



Fra hagen til Vibeke okt-25

Generelle opplysninger om Sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner. 4 av seksjonene leies ut.

Sameiet Midtåsen 49, organisasjonsnummer. 875 446 622, gnr. 184, bnr 0094.

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring, polisenummer: SP1081067.1.1.

Sameiet er et av seks sameier som fester tomt av grunneier NOBIL Eiendom AS orgnr.918 589 090, i henhold til festekontrakt datert 23.august 1947.

Sameiet er med i Øvre Ljan Boliglag SA (ØLB), som har som oppgave å drive inn festeavgiften fra Sameiene, samt forvalte fellesområdene.

OBOS- Styrerommet/Vibbo

All kommunikasjon og informasjon fra styret går hovedsakelig via Vibbo. Styret anbefaler alle seksjonseiere om å benytte denne portalen.

Styrets sammensetning

Styreleder: Janne Moen
Styremedlem: Beate Sibke
Styremedlem: Torunn Tjelle
Styremedlem: Roger Martinsen

Forretningsfører: OBOS Regnskap AS
Bank: OBOS Banken
Revisorer: RE- Revisjon, som er medlem av Den Norske Revisorrevisjon. I november byttet Sameiet revisor til BDO. BDO er en samarbeidspartner av OBOS

Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter, et årsmøte og et ekstra ordinært sameiermøte.
Styret har i tillegg hatt løpende dialog på Vibbo gjennom hele året.

Det er flere ulike oppgaver som Styret har ansvaret for. Vi har delt noen av disse mellom oss:

- Roger har ansvaret for alt som dreier seg om vaskeriet
- Beate har ansvaret for HMS og brannsikring
- Torunn representerer Sameiet i ØLB styret og arbeidsgruppen som håndterer tomtefestesaken

I Sameiet er det også andre oppgaver som må utføres. Noen av disse betaler vi andre for å få utført (eks. snørydding, trappevask) andre oppgaver gjøres av noen få i Sameiet. Eks klippe plenen, vanne blomster og feie.

Om flere bidrar i det daglige blir oppgavene fordelt på flere og det bidrar også til større trivsel.

Sensitivity: Internal

Styret er opptatt av å bevare det gode miljøet vi har i Sameiet med å hensyn ta mangfoldet og inkludere alle i vårt fellesskap.

Styrets ansvar er blant annet å ha fokus på den daglige driften, samt forvalte Sameiets anliggende og skap verdi for seksjonseiere.

Vi holder oss oppdatert på nye lover og direktiver som kan påvirke Sameiet i større eller mindre grad.

Årsmøte 2025

Avholdt 24.april hos Janne Moen. Det var 18 seksjonseiere som møtte opp.

Valg av to styremedlemmer
Beate Sibke valgt som styrerepresentant 2 år. Einar Brustad valgte å gå ut av styret
Janne Moen valgt som styreleder for 2 nye år.

Ekstraordinært Sameiermøte

Styret foreslo å bytte Sameiets revisor fra RE- Revisjon til BDO. BDO er en samarbeidspartner av OBOS.
For oss så betyr det reduserte kostnader, samt en mer effektiv prosess i dialog og tid mellom partene.

Tomtefestesaken ØLB SA

I april 2025 begjærte Nobil skjønn med sikte på fastsettelse av innløsningssummen.
Tingretten kom til at vilkårene for innløsning ikke var oppfylt og avviste på denne bakgrunn Nobils søksmål. Nobil ble samtidig dømt til å erstatte ØLB SAs sakskostnader.
Kjennelsen er påanket til lagmannsretten. Det foreligger ingen rettskraftig avgjørelse pr 31.12.25

Forsøk på innbrudd i oppgang B

Det ble oppdaget at døren i oppgang B var forsøkt brutt opp, uten at vedkommende lykkes med å komme inn. Vi kontaktet Sikkerhetsgruppen som kom og spilte av opptaket for oss. På opptaket så vi at det var en mann i 30/40 årene som forsøkte å bryte seg inn med skrutrekker. Uten at han lykkes med det. Da han oppdaget kamera, forsvant han.
Styret valgte å ikke anmelde forholdet

HMS og brannsikkerhet.

Styret har et større fokus på HMS og Brannsikring. Ifølge brannvernloven har:

- **Eier og bruker:** Ansvarlig for at bygget følger lovverket, og at brannsikringstiltak (som røykvarslere og slokkeutstyr) er på plass og fungerer.
- **Sameier/Borettslag:** Styret har ansvar for brannsikkerhet i fellesarealer.

Det lages en plan for utbedring av brannsikring i Sameiet i henhold til brannvernloven og Vedlikeholds rapporten (den ligger tilgjengelig på i Styreportalen)

Alle seksjonseiere har et ansvar for å sikre sin bolig med tanke på brannsikkerhet. Styret har laget og distribuert en sjekkliste som kan være til nytte med tanke på årlig sjekk av

røykvarslere, pulverapparat, stikkontakt og kabler, minimum en gang pr år. Eksempel 1.desember.

Dagens brannvarslingssystem i oppgang A/B ble testet. Det var flere som ikke hørte alarmen inn i leiligheten. Sameiet må ha et brannvarslingssystem som fungerer godt og som alle kan høre også inne i sin leilighet. Kravet fra myndighetene er at en røykvarsler skal ha et lydnivå på opptil 60 dB.
Styret har satt i gang en prosess for å se på oppgradering av dagens brannvarslingssystem. Som også innebærer at hver leilighet vil få montert en røykvarsler som er trådbundet med anlegget i fellesområdene.

Oppussing og vedlikehold.

Varme i tørkeskapet besluttet på årsmøte 24.04.25
Det ble besluttet at det skulle være et frivillig spleiselag. Installasjon av varme hadde en total kost på kr.34.000. Via spleiselaget fikk vi inn kr.22.800,-

Vedlikeholds rapport
Styret engasjerte Huseiernes Landsforbund til å lage en Vedlikeholds rapport som skulle danne grunnlag for en vedlikeholds plan for Sameiet de neste 10 årene.
Befaring ble utført den 9.desember av Aktiva Takst.
Styret vil legge frem forslag til vedlikeholdsplan på Årsmøte i 2026

Nye leverandør/ kontrakter

OBOS regnskapsførsel reforhandlet avtalen
Vi har forlenget avtalen med OBOS for tre nye år og med nye betingelser og redusert årlig kosten med kr.4.000

Vi har inngått ny avtale med BDO revisjon, som er en samarbeidspartner til OBOS.
Årlig besparelse kr.10.000

Andre aktiviteter

Dugnad
7. mai og 7.okt hadde vi dugnad i Sameiet.

Flaggheising med servering av «bobler» er en hyggelig tradisjon som vi har. Alle inkludert leietakere blir invitert.

Sommerfest
Alle seksjonseiere og leietakere ble invitert til sommer fest 20.august. På grunn av dårlig vær hadde vi festen hos Torun og Hans Jørgen. Maten ble bestilt fra Gunnar Ruud Catering. Vi var 20 deltakere.

Overdragelse av seksjoner

Ingen overdragelser i 2025

Utleie av seksjoner

Sameiet Midtåsen 49

Seksjon 2 oppgang A: Hanne Lindstad leier ut til Pernille Lindstad
Seksjon 6 oppgang A: Torunn Tjelle og Hans Jørgen Hagen leier ut til Magdalene Roth
Seksjon 18 oppgang A: Harald Gaarder Sandøe. leier ut til Harriet Brevik
Seksjon 10 oppgang B: Agathe Madtzog leier ut til Liv Ryste

Økonomi

Driftsinntektene for 2025 viser totalt kr.1.312.378. Driftsresultat før fratrekk av finanskostnader kr.398.404,-.

Driftsresultat etter fratrekk for finanskostnader har et negativt avvik på kr.31.441.

Det skyldes blant annet to ekstra kostander som ikke det var budsjettert for. Varme i tørkeskapet og faktura fra BDO Revisjon.

Langsiktig gjeld
Sameiet har to annuitetslån i Obos Banken, pr. 31.12.25 på til sammen kr.2.734.384,-
Lånenummer: 9820 79 30377 kr.1.996.041,- rente 7 % nedbetalt 2050
Lånenummer: 9820 76 68559 kr.738.343,- rente 7 % nedbetalt 2028

Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 hadde et negativt avvikt på kr.52.063, i forhold Årsresultatet

Forklaring til budsjettene 2025 i Årsregnskapet
Budsjettene som kommer frem i resultatregnskapet er basert på OBOS sine forventninger. Og stemmer ikke med Sameiets budsjett. Det kan dere se bort ifra.

Oslo, 05.03.2026

Janne Moen	Beate Sibke	Roger Martinsen	Torunn Tjelle
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

BUDSJETT 2026

Kontonavn	Resultat 2025	Budsjett 2025	Forsalg til budsjett 2026
Driftsinntekter			
Fakturerte Husleie	1.160.856	1.153.446	1.272.000
Inntekter vaskeri	27.000		35.752
Advokatutgifter innbetaling	-	-	110.000
Lading El-bil	19.174	12.000	14.000
Andre driftsinntekter	105.349	140.000	110.000
Sum inntekter	**1.312.378**	**1.305.446**	**1.541.752**
Driftskostnader			
Honorar revisjon	30.196	17.000	-
Juridisk bistand	-	-	110.000
Lading El-bil, medlemmskap	264	12.000	264
Tilleggstjenester OBOS forretningsf	2.295	2.500	26.000
Forretningførsel og regnskap	40.800	40.000	36.000
Drift og vedlikehold bygninger	74.585	55.000	100.000
Kommunale avgifter	224.339	210.000	250.000
Energi/fyring, strøm	189.265	175.000	185.000
TV og bredbånd	139.411	145.000	180.000
Festeavgift	38.451	41.750	41.750
Forsikring	100.679	105.000	108.213
Andre driftskostnader eiendom	73.689	50.000	75.000
Sum driftskostnader	**913.974**	**853.250**	**1.112.227**
Driftsresultat	**398.404**	**452.196**	**429.525**
Finanskostnader			
Renter og gebyr lån OBOS	210.812	230.000	183.720
Avdrag lån	221.974	205.074	241.656
Finansintekter	2.942	3.500	3.000
Sum finanskostnader	**429.845**	**431.574**	**422.376**
Års resultat	**-31.441**	**20.622**	**7.149**

Sensitivity: Internal

Kommentarer
tatt høyde for økt fellesutgifter for 2026 på kr.124.000
Trappevask og vaskeriet
Sameiet får inn beløpet fra seksjonseiere men dette går opp mot driftskostnader « juridisk bistan
Kreditering av forskuddsbetalt strøm, se også post undrer driftskostander "Lading av El-bil"
Telia antenne (76884), Fra Garasjelaget (32000), nøkler og div
Honoraret fra BDO kr.17.000 kom på fjoråret
Strømmen blir ført opp under Energi og fyring. Det er kun medelemsavgift som kommer her 22 kr
Befaring vedlikeholds rapport 23.500
Fikk redusert avtalebeløpet noe med OBOS
Service avtale Draape, dugnad, brannsikring, vedlikehold i hht vedlikeholdsplan
Tar høyde for varslet prisstigning
Vi hadde ekstra stort forbruk i april. Mai, juni da det var en feil på et element som regulerte varmen. I tillegg kommer forskuddsbetalt EL-bil lading
Nordre Garasjelag sin del kr.6.868. tatt høyde for prisstigning 6%
Renhold (31752), gaver (2000), sommerfest (15.000), vakthold kamera (9240), gebyrer, snørydding

Sensitivity: Internal

Sameiet Midtåsen 49 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Midtåsen 49A-B



Midtåsen 49A-B
1166 Oslo

Jonas Askjellrud
Utført av:
Aktiva Takst AS v/Jonas Askjellrud

Huseierne

Bestilt 30. okt. 2025**Påbegynt** 9. des. 2025**Fullført** 9. jan. 2026

Innhold

Sameiet Midtåsen 49 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

1. Innhold
2. Om oppdraget
3. Konklusjon
4. Befaring
5. Om rapporten
6. Tidligere utførte arbeider
7. Selskapsopplysninger
8. Service- og vedlikeholdsavtaler
9. Oppsummering
10. Tiltak med høy prioritet
11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Sameiet Midtåsen 49
Org.nr: 875446622
Medlemsnummer:



Adresse

Midtåsen 49A-B
1166 Oslo



Bestilt av

Janne Moen
janne.moen9@gmail.com
95919601

Utført av

Jonas Askjellrud
jonas@aktivatakst.no
98445711



Konklusjon

Bygget er oppført rundt 1956 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringen i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Sameiet Midtåsen 49 via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Midtåsen 49, 1166 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt. Det er foretatt befaring i en leilighet.

Det er avholdt en befaring: 09.12.2025. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Følgende var tilstede: Janne Moen(styreleder) og Arnfinn Johnsen(seksjonseier) fra sameiet. Jonas Askjellrud, Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

o Bygning, generelt
o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
o Yttervegger
o Dekker
o Yttertak
o Fast inventar
o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på

prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger oversendt etter befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

År 1984:

-Etterisolering av yttervegg.

-Nye inngangspartier til begge oppganger.

År 2007: Nye balkonger.

År 2008: Overflatebehandling av fasader.

År 2009: Utskifting av taktekking.

År 2012: Asfaltering utenfor inngangspartiene.

År 2016:

-Trappeoppganger er overflatebehandlet samt lagt nye gulver.

-Nye postkasser montert.

-Det er utført radon i utvalgte leiligheter.

År 2017:

-Brannvarslingsanlegg montert i alle etasjer i fellesområder. Skiftes ut i sin helhet i 2026.

-Nye pulverapparater i fellesområder.

År 2018:

-Utskiftninger av lamper i fellesområder med bevgelsessensor.

-Byttet 4 utelamper med fotocelle.

År 2020:

-Rens av hele avløpssystemet med "Power Clean-metoden".

-Rens av alle ventilasjonskanaler med avgreninger med "Power Clean-metoden". Boliger og fellesareal.

-Byantikvaren, listeført på gul liste.

År 2021: Bergvarmeanlegg installert.

År 2022: El-kontroll gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

År 2024: Det e montert overvåkningskamera utenfor begge inngangspartier.

År 2025: Det er innstallert varme i tørkeskap tilknyttet det nye varmepumpe anlegget.

Sameiets styre sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

Selskapsopplysninger

Sameiet Midtåsen 49 ligger i et rolig boligstrøk i bydel Nordstrand i Oslo Kommune.

Sameiet består av 22 boligseksjoner fordelt på to oppganger i en boligblokk, som er oppført i 4 etasjer og loft samt hobbyrom/sykkelbod i gavl mot sør som ligger delvis under bakkenivå. Bygningen har bærende grunnmurskonstruksjon og yttervegger av betong og yttervegger kledd med murpuss. Etasjeskillere og trappekonstruksjon av plasstøpt betong. Saltak takkonstruksjon med bærende konstruksjoner i tre, tekket med betongtakstein som taktekking. Bygningsmassen ble oppført rundt 1956 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Tomten er feste tomt- Grunneier Nobil AS. Tomten har areal på 5 205m2 og eiendomsnummer Eiendom 0301-184/94 (OSLO kommune).





Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

Snørydding - Christiania Forvaltning og Eiendom AS

Sameiet har en fast serviceavtale som omhandler snørydding og strøing på sameiets fellesarealer.

Pris: 13 000 kr

Varmepumpeanlegg - Dråp AS

Sameiet har en fast serviceavtale som omhandler service på varmepumpeanlegget.

Pris: 16 000 kr

Renhold - Rene trapper AS

Sameiet bør ha en fast serviceavtale som omhandler trappevask.

Pris: 30 000 kr

Avtaler som mangler

Takkontroll

Sameiet bør ha en fast serviceavtale som omhandler kontroll av tak. Estimert beløp er antatt årlig beløp.

Pris: 18 600 kr

Brannvarslingsanlegg

Sameiet bør ha en fast serviceavtale som omhandler service og kontroll av varslingsanlegg.

Pris: 16 000 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	13 stk	1 180 800 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	8 stk	5 247 000 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	20 stk	1 209 300 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	**-**	**556 900 kr**
201 Bygning generelt - Brann		
Det avsettes rundsum til installasjon av trådbundet brannvarslingsanlegg på fellesområder og med en varsler inn i hver leilighet samt nødlys og nye håndslukkere på fellesområder. Øvrige bygningsdeler er kommentert i den enkelte bygningsdel.	2026	550000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører		
Det anbefales at sameiet kontakter jurist eller forretningsfører vedrørende vedlikeholdsplikten på vinduer og dører. Det anbefales ikke særregler «dårligere» en eierseksjonsloven.	2026	6900 kr
Grunn og fundamenter	**-**	**910 900 kr**
212 Byggegrop - Radon		
Det anbefales at styret lager et inforskriv der man orienterer om gjeldende regelverk for radon. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Det er viktig at det orienteres om at radonmåling er lovpålagt ved utleie/bruksoverlating. Tiltaket reflekterer kostnaden for etablering av infoskriv samt distribusjon til eierne.	2026	900 kr
216 Direkte fundamentering - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
217 Drenering og overvann		
Eksisterende fuktsikring og drenssystem begrenset gjenværende		

brukstid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuktsikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte.	2026	910000 kr

Yttervegger	**-**	**4 211 000 kr**
231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
231 Bærende yttervegger over terreng - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
231 Kledning på yttervegger over terreng - Pussystem		
Det anbefales at det foretas ytterligere undersøkelser med lift for å kartlegge omfanget av skader. Befaringen bør utføres sammen med spesialist på pussystemer f.eks. representant fra leverandør av pussystemer. Tiltaket gjelder undersøkelse, liftleie, samt utarbeidelse av beskrivelse av anbefalt utbedringsmetode.	2026	60000 kr
Det anbefales fasadevask og overflatebehandling samt stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	2027	890000 kr
Fasadevask.	2030	270000 kr
Fasadevask.	2033	270000 kr
Fasadevask.	2036	270000 kr
234 Vinduer / balkongdører bolig		
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til		

grunn halvparten av balkongdører og halvparten av vinduene. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	950000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av halvparten av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2027	190000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2032	370000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2036	370000 kr
234 Vinduer i fellesarealer		
Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer i fellesarealer. Det er lagt til grunn 23 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	270000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer i		

fellesarealer. Skadede vinduer utbedres lokalt. Alle vinduer overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av boligselskapet/vaktmester.	2032	61000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer i fellesarealer. Skadede vinduer utbedres lokalt. Alle vinduer overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av boligselskapet/vaktmester.	2036	61000 kr
234 Ytterdører på fellesområdene		
Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås.	2036	38000 kr
234 Inngangsdør til oppganger		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.	2036	47000 kr
231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning		
Det anbefales overflatebehandling av fasader, herunder all trekledning på gavlvegger. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller skadet kledning utbedres lokalt.	2027	49000 kr
Fasadevask av trekledning.	2030	15000 kr
Fasadevask av trekledning.	2033	15000 kr
Fasadevask av trekledning.	2036	15000 kr

Innervegger	**-**	**704 500 kr**
244 Innvendige leilighetsdører		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører		
Det anbefales å skifte dørene mellom kjeller/underetasje og loft. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres at antall dører som skal skiftes ut, er to stk. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.	2026	83000 kr
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det		

gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens rutine.	2027	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2028	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2029	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2030	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2031	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2032	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2033	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2034	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2035	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2036	7500 kr
246 Kledning og overflate - Innvendige overflater fellesområder		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold i form av flekkmaling. Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger. Tiltaket gjelder også flekking av himling og undersiden av innvendige trapper.	2026	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2027	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2028	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2029	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2030	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2031	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2032	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2033	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2034	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2035	25000 kr

Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2036	270000 kr
248 Utstyr og komplettering - Brannsikring		
Det anbefales å utbedre utettheter ved gjennomføringer med egnet produkt og metode. Arbeidet bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	26500 kr

Dekker	**-**	**31 000 kr**
251 Etasjeskillere - Betong		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan- og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlyd reduserende gulv.	2036	-
253 Gulvoverflater fellesområder		
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk vedlikehold i form av dyprens og boning. Tiltaket omfatter også trapper/repos. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2030	31000 kr
256 Himlinger i fellesarealer		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten flekkmaling ved behov. Tiltaket er inkludert i pkt. flekkmaling av vegger.	2036	-

Yttertak	**-**	**579 400 kr**
261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av trekonstruksjoner		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2026	-
261 Primærkonstruksjoner taktekking - Takstein		
Det anbefales å utføre en tak kontroll for å lokalisere lekkasjen i taktekkingen og vurdere omfanget. Resultatet av kontrollen vil komme med videre utbedringsmetode og kostnad. Estimert kostnad til tak kontroll.	2026	37000 kr
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk,		

dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger.	2027	150000 kr
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold.	2033	150000 kr
261 Småtak - Inngangstak		
Det anbefales ingen tiltak foruten årlig rengjøring av inngangstakene. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2027	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2028	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2029	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2030	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2031	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2032	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2033	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2034	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2035	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2036	12000 kr
261 Takrenner		
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.	2027	36800 kr
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.	2032	36800 kr
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.	2035	36800 kr

Fast invetar	**-**	**-**

Trapper, balkonger, m.m.	**-**	**76 000 kr**
281 Trapper og repos		
Det anbefales sikring og utbedring av rekkverk. Dagens forskriftskrav er en god referanse ved slik vurdering. Det avsettes rundsum til sikring.	2026	42000 kr
Det anbefales at trapper		

bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2029	34000 kr
284 Balkonger		
Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk og spyling av nedløp for avrenning fra balkonger. Jevnlig rens av sluk for god avrenning forestås av seksjonseier. Kostnader til tiltaket er priset og medtatt i tidligere punkt-261 takrenner.	2036	-

VVS & Luftbehandling	**-**	**488 000 kr**
360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig		
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2030	59000 kr
311 Bunn og utrekksledninger - Støpejern		
Med bakgrunn i rørenes alder vil trolig anbefalingen, etter innvendig rørinspeksjon, være at det anbefales innvendig rehabilitering med strømpe i bunn- og uttrekksledninger. Metoden går ut på å blåse/trekke inn en strømpe mettet med polyester i avløpsrøret, for så å la strømpen herde. Ferdig resultat minner om et homogent rør inne i røret. Det er foretatt grovestimat for strømpetrekning. Estimatet er ment å synliggjøre utgiftsposten som kommer. Faktiske kostnader kan først vurderes etter at tilstanden er kartlagt.	2035	190000 kr
312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp		
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal		

med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.	2029	79000 kr
314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner		
Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner og stoppekraner på kjellerstrekk årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens/boligselskapets rutine.	2036	-
320 Varmeanlegg - Bergvarmeanlegg		
Det anbefales at det videreføres serviceavtale med egnet foretak. Varmeanlegget forsyner boligene med varme og varmt forbruksvann og det bør derfor sikres kontinuerlig drift. Dette gjøres ved jevnlig tilsyn og løpende/periodisk vedlikehold. Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale. Til orientering vil trykket på anlegget variere med temperaturen på vannet som sirkulerer i rørene. Høy temperatur på vannet vil gi høyere trykk og motsatt. Erfaringsmessig kan dette misforstås og det fylles på vann når det ikke er behov. Resultatet er at trykket blir for høyt om vinteren og sikkerhetsventilene utløses. Overskuddsvann vil da føres ut på gulv i teknisk rom. I forkant av påfylling må dette tas med i vurderingen.	2036	160000 kr

Elkraft, generelt	**-**	**53 900 kr**
401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektro entreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes	2029	14500 kr

termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.		
Elkontroll	2034	14500 kr
431 System for elkraftinntak - Inntakskabler		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
431 System for elkraftinntak - Stigeledninger		
Det anbefales ingen tiltak utover normalt periodisk tilsyn.	2036	-
442 Belysningsutstyr - Fellesarealer		
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2036	24900 kr

Internkontroll generelt	**-**	**4 500 kr**
102 Internkontroll - Brannslukningsapparater		
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene.	2026	900 kr
102 Internkontroll - Ettermontasje		
Det anbefales at det opprettes rutiner for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad teknisk etat/PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, luft til luft varmepumper osv.	2026	900 kr
102 Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret oppretter rutiner med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2026	900 kr
102 Internkontroll - Lagring i fellesområder		

Boligselskapet har opplyser at de har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2026	900 kr
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet oppretter rutiner med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2026	900 kr

Parker og hager	**-**	**21 000 kr**
770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade		
Det anbefales at vegetasjon på/mot fasader fjernes slik at disse ikke påfører bygningsmassen skader. Videre bør det ved jevne mellomrom gjennomføres kontroller på forholdet.	2026	21000 kr

Antall punkter: 41 **Totalt: 7 637 100 kr**

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering lav. Den aktuelle bygningen er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. De øvrige aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.

Det er opplyst av boligselskapet at brannvarslingsanlegget skal skiftes ut i sin helhet i 2026.

201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører

På befaringstidspunktet er det opplyst at praksisen i sameiet har vært at seksjonseier har ansvaret for vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer, jf. sameiets vedtekter.

212 Byggegrop - Radon

Sameiet har gjennomført radonmåling av er par boliger i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Ved måling i bygningsmassen ble det målt lavere nivå enn grenseverdien i strålevernforskriften.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand. Prioritet settes av denne grunn.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Det ble på befaringen registrert manglende branntetting ved gjennomføringer. Prioritet settes av denne grunn.

261 Primærkonstruksjoner taktekking - Takstein

Takene fremsto med normal alders- og værslitasje. Det er stedvis stor forekomst av begroing i form av lav/mose. Det er registrert på befaringstidspunktet symptomer på lekkasjer. Det er målt høy fuktprosent i taktroa. Prioritet settes med bakgrunn de registrerte forhold.

Det er også registrert manglende fuglebånd under nederste rad med takstein.

281 Trapper og repos

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje.

Det orienteres det om at flere av trappene hadde større åpninger i rekkverk enn dagens forskriftskrav (maksimal åpning 10 cm). Byggereglene har i dette tilfellet ikke tilbakevirkende kraft. Prioritet settes med bakgrunn i utidsmessighet og sikkerhet i bruk.

770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade

Forholdet bør unngås og er uønsket da dette magasinerer fuktighet. Over tid vil det medføre økt vedlikeholdsbehov på fasadene, og i enkelte tilfeller vil det også forårsake fuktskader. Prioritet settes av denne grunn.

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av pulverapparater. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

102 Internkontroll - Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger god rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten/teknisk etat og/eller styret, ikke blir utført.

102 Internkontroll - HMS

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret ikke har gode rutiner for gjennomføring av internkontroll.

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" Det anbefales at det sendes ut info til seksjonseiere på årlig basis.

Kontrollpunkter

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

102 Internkontroll - Ettermontasje

102 Internkontroll - HMS

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

201 Bygning generelt - Brann

201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører

212 Byggegrop - Radon

216 Direkte fundamentering - Betong

217 Drenering og overvann

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

231 Bærende yttervegger over terreng - Betong

231 Kledning på yttervegger over terreng - Pussystem

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning

234 Inngangsdør til oppganger

234 Vinduer / balkongdører bolig

234 Vinduer i fellesarealer

234 Ytterdører på fellesområdene

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

244 Innvendige leilighetsdører

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater fellesområder

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

251 Etasjeskillere - Betong

253 Gulvoverflater fellesområder

256 Himlinger i fellesarealer

261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av trekonstruksjoner

261 Primærkonstruksjoner taktekking - Takstein

261 Småtak - Inngangstak

261 Takrenner

281 Trapper og repos

284 Balkonger

311 Bunn og utrekksledninger - Støpejern

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

320 Varmeanlegg - Bergvarmeanlegg

360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig

401 Elektro generelt - Internkontroll

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

431 System for elkraftinntak - Stigeledninger

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade

Internkontroll generelt

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf.internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av pulverapparater. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Slukkeapparat i befart bolig.



Eksempelbilde brannslokningsapparat.

102 Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det ikke foreligger god rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten/teknisk etat og/eller styret, ikke blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at det opprettes rutiner for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad teknisk etat/PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, luft til luft varmepumper osv.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde ettermontert varmepumpe. Bilde er ikke fra dette boligselskapet.



Eksempelbilde ettermontert innglassing av balkong. Bilde er ikke fra dette boligselskapet.

102 Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret ikke har gode rutiner for gjennomføring av internkontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret oppretter rutiner med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS modul.



Eksempelbilde HMS modul.

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har opplyser at de har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Registrert lagring i fellesareal.



Registrert lagring i fellesareal.



Registrert lagring i fellesareal.



Registrert lagring i fellesareal.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" Det anbefales at det sendes ut info til seksjonseiere på årlig basis.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet oppretter rutiner med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"



Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Vurdering

Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering lav. Den aktuelle bygningen er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. De øvrige aktuelle tiltakene er beskrevet inn i den enkelte bygningsdel.

Det er opplyst av boligselskapet at brannvarslingsanlegget skal skiftes ut i sin helhet i 2026.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes rundsum til installasjon av trådbundet brannvarslingsanlegg på fellesområder og med en varsler inn i hver leilighet samt nødlys og nye håndslukkere på fellesområder. Øvrige bygningsdeler er kommentert i den enkelte bygningsdel.	2026	550000 kr

Totalt: 550 000 kr





Enklere varslingsanlegg fra 2017 med trådløse detektorer.



Trådløs detektor på fellesområde.

Slukkerapparat sist kontrollert i 2019.



Brannslokningsapparat fra 2015, over 10 år gammelt.

201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser om hvordan sameiets vedtekter samsvarer med eierseksjonsloven.

Vurdering

På befaringstidspunktet er det opplyst at praksisen i sameiet har vært at seksjonseier har ansvaret for vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer, jf. sameiets vedtekter.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at sameiet kontakter jurist eller forretningsfører vedrørende vedlikeholdsplikten på vinduer og dører. Det anbefales ikke særregler «dårligere» en eierseksjonsloven.	2026	6900 kr

Totalt: 6 900 kr



Eksempelbilde av loven.

Grunn og fundamenter

212 Byggegrop - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor langtid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelderfra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §135 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grense nivåer.

Vurdering

Sameiet har gjennomført radonmåling av er par boliger i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Ved måling i bygningsmassen ble det målt lavere nivå enn grenseverdien i strålevernforskriften.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret lager et inforskriv der man orienterer om gjeldende regelverk for radon. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Det er viktig at det orienteres om at radonmåling er lovpålagt ved utleie/bruksoverlating. Tiltaket reflekterer kostnaden for etablering av infoskriv samt distribusjon til eierne.	2026	900 kr

Totalt: 900 kr



Kartutsnitt fra ngu.no



Eksempelbilde sporfilm.

216 Direkte fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Konsentrert boligblokk med fundament av betong. Byggegrunn antas å være komprimert kult/sprengstein eller fjell. Man kan stedvis på tomteområdet se synlig fjell. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no er det i område fyllmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

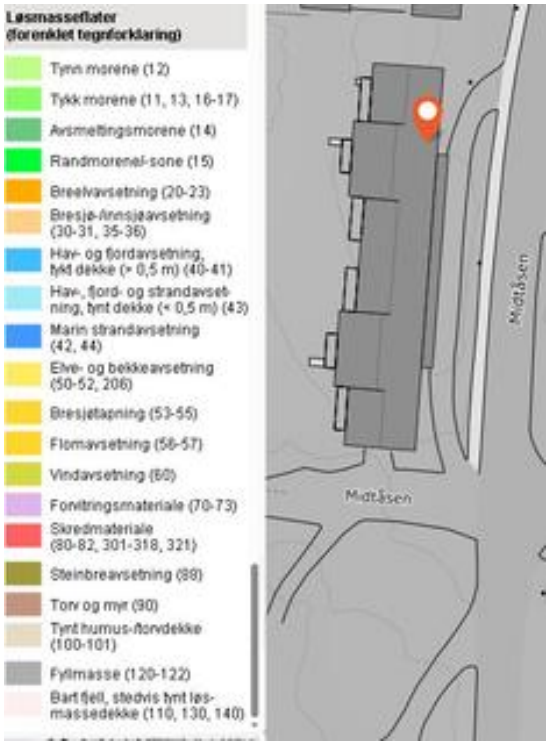
Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon, dog er det registrert mindre riss i gulv på grunn.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart fra ngu.no



Fundamentering av betong uten tegn til svekkelser.

217 Drenering og overvann

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. Normal utførelse på oppføringstidspunktet var 2 x 2,5" drensledning eller større. Grunnmur ble normalt smurt inn med asfaltemulsjon eller sementslemming under terreng. Ingen påkostninger registrert siden byggeåret.

Vurdering

Befarte kjellere fremsto som relativt tørre, kun med mindre symptomer på fuktopptrekk. Det er ikke meldt om større vanninnsig eller symptomer på funktinntrengning. Det ble registrert noe saltutslag på gulv. Prioritet settes med bakgrunn i behov for kartlegging/kontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Eksisterende fuktsikring og drenssystem begrenset gjenværende brukstid. Det anbefales at dreneringen skiftes ut i sin helhet, og at det monteres ny fuktsikring på alle yttervegger i kjellere/underetasjer. Videre etableres det egnet kart som viser alle kummer, og hvor overvannet ledes, slik at fremtidig inspeksjon/rens kan utføres på en enkel måte.	2026	910000 kr

Totalt: 910 000 kr



Ingen tegn til fuktsikring langs grunnmur.



Noe saltutslag på gulv.

Yttervegger

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger og bærende vegger i kjellere/underetasjer. Veggene er av plasstøpt armert betong. Ytterveggene er på innvendig side overflatebehandlet som var typisk utførelse ved oppføringstidspunktet. Utvendig er veggene malt med dekkende maling. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Kjellervegger av plasstøpt betong uten tegn til svekkelser.



Kjellervegger av plasstøpt betong uten tegn til svekkelser.

231 Bærende yttervegger over terreng - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Byggene er konstruert med yttervegger av plasstøpt armert betong.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Det er ikke meldt om problemer som luftlekkasjer eller større sprekkdannelser. Ytterveggene er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Yttervegg av betong uten tegn til svekkelser.



Yttervegg av betong uten tegn til svekkelser.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Pussystem

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives utvendig kledning på yttervegger. Fasadene er utført med pussede partier med kompakt pussystem. Systemet blir ofte benyttet ved etterisolering av fasader og har følgende oppbygning: Isolasjon forankret med plugger inn i eksisterende veggkonstruksjonen. Grunnpuss med armeringsnett. Systemet avsluttes normalt med en farget sluttpuss. Sluttpussen kommer i en rekke varianter med ulike farger/kornstørrelser slik at man kan oppnå ønsket overflate/utseende. Etterisolering og pussede partier ble montert i 1984. Fasader er sist overflatebehandlet i 2008.

Vurdering

Det har over tid vist seg at fasader utført med kompakt pussystem ofte har skader av større eller mindre omfang. Fasader med denne utførelsen bør derfor holdes under oppsyn slik at eventuelle skader oppdages på et tidlig tidspunkt. Mindre skader utbedres lokalt og man unngår utvikling og forverring av skaden. Typiske skadeområder er skjøter, avslutning mot vinduer/beslag og ved bunnavslutning. Ved rengjøring må dette utføres særskilt og på en skånsom måte slik at fasadene ikke påføres skader ved rengjøringsarbeidet. Kontrollerte fasader fremsto i generelt god stand, dog er det registrert stedvise skader og prioritet settes av denne grunn.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at det foretas ytterligere undersøkelser med lift for å kartlegge omfanget av skader. Befaringen bør utføres sammen med spesialist på pussystemer f.eks. representant fra leverandør av pussystemer. Tiltaket gjelder undersøkelse, liftleie, samt utarbeidelse av beskrivelse av anbefalt utbedringsmetode.	2026	60000 kr
Det anbefales fasadevask og overflatebehandling samt stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	2027	890000 kr
Fasadevask.	2030	270000 kr
Fasadevask.	2033	270000 kr
Fasadevask.	2036	270000 kr

Totalt: 1 760 000 kr



Oversikt fasader.



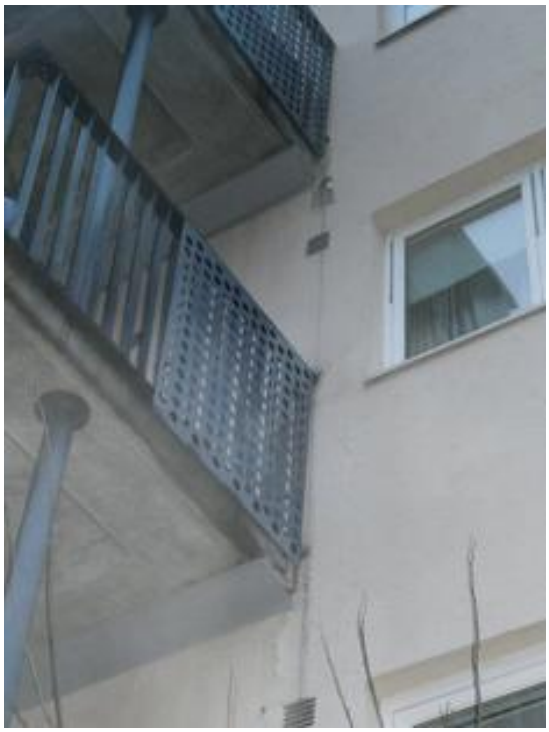
Oversikt fasader.



Registrert skade i fasade.



Registrert skade i fasade.



Registrert skade i fasade.



Registrert skade i fasade.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes utvendig trekledning inkludert belistning rundt vinduer, o.l. Gavlene er kledd med dobbeltfalset trekledning montert liggende i malt utførelse. Fasaden er komplettert med enkel belisting inn på vinduer. Kledningen ble senest overflatebehandlet i 2008.

Vurdering

Kledningen fremsto som godt vedlikeholdt med normal vær- og aldersslitasje. Det ble registrert noe oppsprukket kledning og begroing av smuss. Forutsatt periodisk vedlikehold samt lokale utskiftinger kan kledningen benyttes i kommende periode. Prioritet settes med bakgrunn i alder.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales overflatebehandling av fasader, herunder all trekledning på gavlvegger. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller skadet kledning utbedres lokalt.	2027	49000 kr
Fasadevask av trekledning.	2030	15000 kr
Fasadevask av trekledning.	2033	15000 kr
Fasadevask av trekledning.	2036	15000 kr

Totalt: 94 000 kr



Trekledning i gavl.



Trekledning i gavl.



Trekledning i gavl.



Trekledning i gavl.

234 Inngangsdør til oppganger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med to-lags glass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 1985. Midtre del er utført som utadslående dør. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting, skjevheter og bruksslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i kommende 10-års periode forutsatt løpende vedlikehold. Det bør påregnes en utskifting i løpet av 15 år. Prioritet er satt med bakgrunn i alder og de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.	2036	47000 kr

Totalt: 47 000 kr



Inngangsdør/inngangsparti i bygget.



Inngangsdør/inngangsparti i bygget.

234 Vinduer / balkongdører bolig

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med 2-lags glass merket produksjonsår 1988 og 2021. Vinduer og balkongdører ser ut til å være utskiftet sporadisk av boligeiere og det registreres vinduer fra byggeår og diverse utskiftninger med forskjellig årstall. Det er spalteventil i vinduene. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Det er opplyst at flere beboere har meldt om, og opplever vinduene og balkongdørene som trekkfulle og i dårlig forfatning. Det er stedvis registrert mindre råteskade på karm/ramme samt malingsavflassing/sprekkdannelser. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning bør vurderes. En utskiftning vil gi økt komfort samt besparelser på fyringsutgiftene i boligselskapet. Prioritet settes med bakgrunn i alder samt de registrerte forhold.

Da det er uvisst hvilket antall som bør skiftes er, tas det høyde for at 50% må skiftes.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn halvparten av balkongdører og halvparten av vinduene. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	950000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av halvparten av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2027	190000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2032	370000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier.	2036	370000 kr

Totalt: 1 880 000 kr



Sprukket ramme i vindu.



Gammelt vindu sannsynlig fra byggeår, flasser maling, sprukken kitt og sprukket glass.



Nyere vindu, men med skade.



Vindu som trenger vedlikehold.



Vindu som trenger vedlikehold eller må skiftes.



Balkongdør i bygget.

234 Vinduer i fellesarealer

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som kjellere og trapperom. Det ble registrert vinduer med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Kontrollerte vinduer var utført som koblede vinduer med trådglass og vinduer med 2-lags glass med produksjonsår 1988. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Det registrert malingsflassing og oppsprekking av treverk på vinduer. Prioritet settes med bakgrunn i alder og de registrerte forhold. Det er begrenset gjenværende brukstid. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning bør vurderes.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer i fellesarealer. Det er lagt til grunn 23 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	270000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer i fellesarealer. Skadede vinduer utbedres lokalt. Alle vinduer overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av boligselskapet/vaktmester.	2032	61000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer i fellesarealer. Skadede vinduer utbedres lokalt. Alle vinduer overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av boligselskapet/vaktmester.	2036	61000 kr

Totalt: 392 000 kr



Koblede vinduer med trådglass.



Vindu i kjeller.



Vinduer i trapperom fra 1988.



Vinduer på loft fra 1988.

234 Ytterdører på fellesområdene

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes og beskrives alle ytterdører som ikke er nevnt tidligere. Dette gjelder dører fra kjellere/boder og fra søppelrom. Kjellerdørene ble skiftet i 1995 og er tradisjonelle ståldører i malt utførelse, levert av produsenten Atlas industri AS.

Vurdering

Dørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Dørene er vurdert å kunne benyttes i kommende 10-års periode forutsatt løpende vedlikehold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold og service på ytterdørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås.	2036	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Dør til søppelrom.



Dør til hobbyrom og sykkelbod.



Dør til søppelrom er brannklassifisert.



Dør til hobbyrom og sykkelbod er brannklassifiserte.

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Opprinnelige dører fra byggeåret mellom loft og underetasje/kjeller. korridorer, trapperom,kjeller/underetasje og loft. Flere av dørene har selvlukkende karmhengsel. Mesteparten av branndørene er utskiftet i senere tid.

Vurdering

Originale dører fremsto som velholdte med normal bruksslitasje. Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand. Prioritet settes av denne grunn.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å skifte dørene mellom kjeller/underetasje og loft. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres at antall dører som skal skiftes ut, er to stk. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.	2026	83000 kr
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens rutine.	2027	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2028	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2029	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2030	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2031	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2032	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2033	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2034	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2035	7500 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene.	2036	7500 kr

Totalt: 158 000 kr



Branndør fra byggeår.



Branndør til loft. Utskiftet i senere tid.



Eldre branndør til loft. Dør fra byggeår.



Branndør i trappeoppgang. Utskiftet i senere tid.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Det er en blanding av nyere og eldre dører inn til leilighetene. Dørene er primært i glatt finert utførelse, enkelte med sikkerhetslås og dørkikkert. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter. Flere av eierne har skiftet leilighetsdøren, og det er benyttet lyd- og brannklassifisert dør.

Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Dør til befart bolig er lyd- og brannklassifisert.



Leilighetsdør til befart bolig.



Leilighetsdør med dørkikkert.



Leilighetsdør i lysere utseende, med dørkikkert og sikkerhetslås.

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater fellesområder

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med overflatebehandlede flater malt i lyse farger. Underlag i betong. Veggene ble senest overflatebehandlet i 2016.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader/bruksmerker, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold i form av flekkmaling. Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger. Tiltaket gjelder også flekking av himling og undersiden av innvendige trapper.	2026	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2027	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2028	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2029	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2030	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2031	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2032	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2033	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2034	25000 kr
Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger.	2035	25000 kr
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2036	270000 kr

Totalt: 520 000 kr



Noe bruksmerker på vegger.



Noe bruksmerker på vegger.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker er det benyttet en brannhemmende fugemasse og brannspjeld for å forhindre brann- og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Det ble på befaringen registrert manglende branntetting ved gjennomføringer. Prioritet settes av denne grunn.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å utbedre utettheter ved gjennomføringer med egnet produkt og metode. Arbeidet bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	26500 kr

Totalt: 26 500 kr



Manglende branntetting i etasjeskille.



Manglende branntetting i etasjeskille.

Dekker

251 Etasjeskillere - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene. Etasjeskillere antatt konstruert med plasstøpt armert betong. Ingen påkostninger registrert.

Vurdering

Det ble ikke registrerte symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan- og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlyd reduserende gulv.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Etasjeskiller i plasstøpt betong.



Etasjeskiller i plasstøpt betong.

253 Gulvoverflater fellesområder

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gulvoverflatene på fellesområdene. Gulvene er belagt med vinylbelegg i ensfarget utførelse. Det er opplyst at beleggene ble lagt i 2016.

Vurdering

Gulvene er i generelt god stand med normal alders-/bruksslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk vedlikehold i form av dyprens og boning. Tiltaket omfatter også trapper/repos. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2030	31000 kr

Totalt: 31 000 kr



Gulvoverflater i fellesarealer.



Gulvoverflater i fellesarealer.

256 Himlinger i fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes himlingene på fellesområder som trapperom/inngangspartier/korridorer. De aktuelle himlingene er av malt betong. Listefri overgang tak/vegg. Himlingene ble overflatebehandlet senest i 2016.

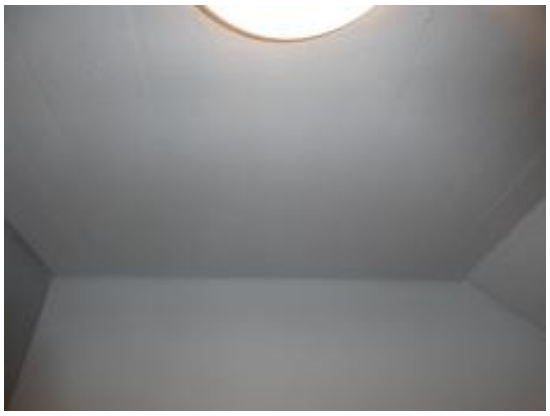
Vurdering

Himlingene fremsto i generelt god stand ut fra det som forventes jf. alder.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten flekkmaling ved behov. Tiltaket er inkludert i pkt. flekkmaling av vegger.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Malt betonghimlinger i fellesarealer.



Malt betonghimlinger i fellesarealer.



Malt betonghimlinger i fellesarealer.



Malt betonghimlinger i fellesarealer.

Yttertak

261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av trekonstruksjoner

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Hovedtak utført som saltak med bærende sprerrer og åser i tre. Bærende taktro i rupanel som trolig er tekket med underlagspapp. Taket er uisolert og loftet er utført som kaldloft. Lufting via ventiler i vinduer samt luftespalte i raft. Etasjeskiller mellom 4.etasje og loft er isolert med glassvatt i sydde matter på oversiden. Ingen større påkostninger registrert.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Det er opplyst at det ikke forekommer større isdannelser/istapper i raft/gesims vinterstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2026	0 kr

Totalt: 0 kr



Glassvatt i sydde matter isolert over etasjeskille i betong.



Takkonstruksjoner i tre.



Takkonstruksjoner i tre.



Takkonstruksjoner i tre. Gamle takvinduer er fjernet/tettet igjen.

261 Primærkonstruksjoner taktekking - Takstein

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taket er komplettert med mønepanner, og kilrenner/gradrenner i falset tekking. Videre er det en rad med doble snøfangere. Taket ble omtekket i sin helhet i 2009.

Vurdering

Takene fremsto med normal alders- og værslitasje. Det er stedvis stor forekomst av begroing i form av lav/mose. Det er registrert på befaringstidspunktet symptomer på lekkasjer. Det er målt høy fuktprosent i taktroa. Prioritet settes med bakgrunn de registrerte forhold.

Det er også registrert manglende fuglebånd under nederste rad med takstein.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å utføre en tak kontroll for å lokalisere lekkasjen i taktekkingen og vurdere omfanget. Resultatet av kontrollen vil komme med videre utbedringsmetode og kostnad. Estimert kostnad til tak kontroll.	2026	37000 kr
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk, dog må det forventes noe "skjolder/ujevnheter" som følge av rengjøringsarbeidet. Mosevekst vil over tid føre til at vann magasineres stedvis på takene. Forholdet fører til økt slitasje på takoverflaten og gir kortere levetid. Priset tiltak gjelder høytrykksvask av taket. Det foretas i tillegg inspeksjon og nødvendig vedlikehold av beslag og overganger.	2027	150000 kr
Det anbefales at alle hovedtak, tekket med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold.	2033	150000 kr

Totalt: 337 000 kr



Manglende fuglebånd i nederste rad med stein.



Begroing av mose i bunn av stenrader.



Rader med doble snøfangere på tak.



Mellom 40-50% fuktighet funnet i åser og undertak. Tegn på lekkasje.



Mellom 40-50% fuktighet funnet i åser og undertak. Tegn på lekkasje.



Pågående taklekkasje.

261 Småtak - Inngangstak

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangstakene. På blokka utgjør inngangstakene også tak på søppelrom. Bærende konstruksjoner av plasstøpt betongplate fundamentert til yttervegg og utgjør inngangstak og tak over søppelrom. Takene er forankret direkte på yttervegg og liger ann på drager i betong i ytterkant, men søyler i stål forankret ned mot grunn. Videre er det asfalttekking og fall ut mot renne med utkast direkte til terreng. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takene fremsto i god stand og har teoretisk gjenværende brukstid forutsatt at det foretas periodisk vedlikehold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ingen tiltak foruten årlig rengjøring av inngangstakene. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2027	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2028	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2029	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2030	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2031	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2032	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2033	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2034	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2035	12000 kr
Årlig rengjøring av inngangstakene.	2036	12000 kr

Totalt: 132 000 kr



Oversikt inngangstak.



Oversikt inngangstak.



Oversikt inngangstak.



Begrodd inngangstak.

261 Takrenner

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til grunn. Takrenner, nedløpsrør og bordtaksbeslag er antatt skiftet ved utskiftning av tak i 2009.

Vurdering

Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand uten registrerte skader. Det kan allikevel forekomme mindre utettheter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringstidspunktet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.	2027	36800 kr
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.	2032	36800 kr
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.	2035	36800 kr

Totalt: 110 400 kr



Taknedløp på bygget.



Takrenner på bygget.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/ og opptrinn i vinylbelegg. Undersiden av trappen er malt. Stålrekkverk med stående spiler og gummiert håndløper. Det er stedvis ettermontert håndløper på vegg. Vinylbelegg i trapper og repos er opplyst at er lagt i 2016.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje.

Det orienteres det om at flere av trappene hadde større åpninger i rekkverk enn dagens forskriftskrav (maksimal åpning 10 cm). Byggereglene har i dette tilfellet ikke tilbakevirkende kraft. Prioritet settes med bakgrunn i utidsmessighet og sikkerhet i bruk.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales sikring og utbedring av rekkverk. Dagens forskriftskrav er en god referanse ved slik vurdering. Det avsettes rundsum til sikring.	2026	42000 kr
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2029	34000 kr

Totalt: 76 000 kr



Vedlegg 5 Trapper i bygget.



90 av 110 Rekkverk med store åpninger, målt til 28cm.



Repos med store åpninger i rekkverk.



Trapp av plasstøpt betong, belagt med vinylblegg og trappeneser.



Repos i trapp.



Oversikt trapp.

284 Balkonger

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Utkragede balkonger med prefabrikkerte dekker av betong. Balkongene har innfestning og rekkverkskonstruksjon av galvanisert stål. Rekkverket er utført med stående spiler Balkongene ble montert i 2007.

Vurdering

Balkongene og terrassene fremsto i generelt god stand med normal alders- og værslitasje. Det er registrert at balkongene er laget med fall innover mot yttervegg. Det er meldt om problemer med avrenning på balkong mot sluk. Viktig med rensing av sluk og spyling av sluk og nedløp.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk og spyling av nedløp for avrenning fra balkonger. Jevnlig rens av sluk for god avrenning forestås av seksjonseier. Kostnader til tiltaket er priset og medtatt i tidligere punkt-261 takrenner.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Balkongdekke med fall inn mot husvegg.



Oversikt ettermonterte balkonger på bygget.



Oversikt ettermonterte balkonger på bygget.



Sluk på balkong med avrenning til nedløp.

VVS & Luftbehandling

311 Bunn og utrekksledninger - Støpejern

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er utført som støpejernsrør type SA. Det er utført en komplett spyling av bunn- og utrekksledning i 2020.

Vurdering

Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer. Lekkasjer fra skjulte rør er som regel vanskelig å oppdage, når det blir oppdaget er det som regel ofte for sent å unngå oppgraving/ utskifting. Rørene er fra 195 og er rundt 70 år. Levetid riktig montert på støpejernsrør type SA er 50-100 år. Antall skader referert til rørene må forventes å øke i årene som kommer. Bunn- og uttrekksledninger av støpejern har kortere levetid enn innvendige rør av samme type, men eventuelle lekkasjer får ikke samme konsekvens.

Det er ikke opplyst på befaringsdagen om bunn- og utrekksledninger har vært rørfornyet med strømpe.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i rørenes alder vil trolig anbefalingen, etter innvendig rørinspeksjon, være at det anbefales innvendig rehabilitering med strømpe i bunn- og uttrekksledninger. Metoden går ut på å blåse/trekke inn en strømpe mettet med polyester i avløpsrøret, for så å la strømpen herde. Ferdig resultat minner om et homogent rør inne i røret. Det er foretatt grovestimat for strømpetrekning. Estimatet er ment å synliggjøre utgiftsposten som kommer. Faktiske kostnader kan først vurderes etter at tilstanden er kartlagt.	2035	190000 kr

Totalt: 190 000 kr



Eksempelbilde bunnledninger.



Eksempelbilde bunnledninger.

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Vannrør: Her beskrives og vurderes vannrørene, til forbruksvann, over grunnen (kjellerstrekk, stigeledninger og fordelingsledninger). Rørene er av det som var vanlig utførelse på oppføringstidspunktet var stigerør av kobber.

Avløp: Her beskrives og vurderes alle avløpsledninger fra kjellergulv og opp over tak. Avløpsledningene i bygningsmassen er av støpejern type SA.

Vurdering

Vannledninger: Den aktuelle typen har en antatt levetid riktig montert på 75-150 år. Av erfaring vet vi at denne rørtypen kan ha noe lengre levetid som kaldtvannsrør og kortere levetid som sirkulasjonsledning. Rørene har noe teoretisk gjenværende brukstid.

Avløp: Avløpsrør av den aktuelle typen har en antatt levetid riktig montert på rundt 50-100 år. Avløpsrørene har teoretisk kort gjenværende brukstid og antall skader referert til disse må forventes å øke i årene som kommer. Prioritet settes med bakgrunn i alder samt de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.	2029	79000 kr

Totalt: 79 000 kr



Vanninnlegg i kobber.



Avløpsrør av støpejern er 70 år.



Vannrør i kobber isolert med asbest.



Avløpsrør i støpejern. Noe synlig rust.



Avløpsrør i støpejern. Noe synlig rust.



Vannledninger i befart bolig. Utskiftet til PEX i forbindelse med oppussing.

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes innvendige hovedstoppekraner for forbruksvann. Kranene benyttes f.eks. ved akutte lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid der man trenger å stenge vannet for hele bygningen/det aktuelle vanninnlegget. Hovedstoppekranene er plassert i kjellere. Det er montert trykkreduksjon på vanninnlegget.

Vurdering

Befarte hovedstoppekraner er trolig av nyere og eldre dato og fremsto på befaringsdagen med normal aldersslitasje. Kranen er ikke funksjonstestet. De aktuelle kranene har en anbefalt brukstid på 30 år. De nyeste kranene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner og stoppekraner på kjellerstrekk årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens/boligselskapets rutine.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Hovedstoppekran i bygget. Kran er merket.



Trykkreduksjon på vanninnlegg.

320 Varmeanlegg - Bergvarmeanlegg

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes varmeanlegget som forsyner byggene med varme og varmt forbruksvann. Anlegget ble oppgradert med bergvarmeanlegg i 2021. Anlegget består av 2 væske/ vann varmepumpe tilkoblet borehull. Spisslast/ backup dekkes av elektrokjele som kobles automatisk inn når varmepumpen kommer på etterskudd med energileveranse. Anlegget styres og overvåkes via SD anlegg.

Vurdering

Det er ikke opplyst om driftsproblemer eller registrert tegn til funksjonssvikt. Anlegget fremsto i god stand og har teoretisk lang gjenværende brukstid basert på at det foretas periodisk vedlikehold.

Det er oppdaget en lekkasje på en ekspansjonstankpå befaringstidspunktet, meldt fra til leverandør på stedet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at det videreføres serviceavtale med egnet foretak. Varmeanlegget forsyner boligene med varme og varmt forbruksvann og det bør derfor sikres kontinuerlig drift. Dette gjøres ved jevnlig tilsyn og løpende/periodisk vedlikehold. Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale. Til orientering vil trykket på anlegget variere med temperaturen på vannet som sirkulerer i rørene. Høy temperatur på vannet vil gi høyere trykk og motsatt. Erfaringsmessig kan dette misforstås og det fylles på vann når det ikke er behov. Resultatet er at trykket blir for høyt om vinteren og sikkerhetsventilene utløses. Overskuddsvann vil da føres ut på gulv i teknisk rom. I forkant av påfylling må dette tas med i vurderingen.	2036	160000 kr

Totalt: 160 000 kr



Lekkasje fra ekspansjonstank.



Oversikt varmeanlegg.



Oversikt varmeanlegg.



Oversikt varmeanlegg.

360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var ikke utført med tilluftsventiler i vegg/vindu og avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Dette betyr at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Rens av kanalnettet er sist utført i 2020.

Vurdering

Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via overstrømningsspalter i dører. I befarte boliger fremsto ventileringen og luftskiftet i generelt god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som oppgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.	2030	59000 kr

Totalt: 59 000 kr



Avtrekksvifte på bad i befart bolig.



Avtrekksvifte på kjøkken i befart bolig.



Lufteventil i vindu i befart bolig.



Lufteventil i vindu i befart bolig.

Elkraft, generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.

Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

Boligselskapet har hatt el kontroll i 2020 og 2024.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektro entreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2029	14500 kr
Elkontroll	2034	14500 kr

Totalt: 29 000 kr



Eksempelbilde av standarden.



Hovedtavle i plassert i kjeller.

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes kabler for inntak av elektrisitet til bygningen Bygget er forsynt med tilførselskabel fra nettselskapets nettstasjon i området og er ført i grunn frem til hovedfordeling i kjellerarealet.

Vurdering

Inntakskabel er av nyere type. Det som er synlig av inntakskabel ser ut til å være i god stand, og har i utgangspunktet mange års levetid. Det var ingen synlige tegn på skader eller overbelastning på kablene.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Hovedsikring, Inntakskabel i god stand.



Inntakskabel i god stand.

431 System for elkraftinntak - Stigeledninger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Fra hovedfordelinger er det forlagt stigeledninger på kabelstiger. Kablene er antatt av typen PFSP. Dimensjoner er tilpasset formålet.

Vurdering

Det ble ikke observert synlige tegn på feil eller skader på kablene.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ingen tiltak utover normalt periodisk tilsyn.	2036	0 kr

Totalt: 0 kr



Stiger med ledninger.



Stiger med ledninger.

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes belysningen i oppganger og korridorer. Kursopplegget er forlagt åpent og skjult. Belysningen er primært LED-lamper, bevegelses styrt men det t i tillegg eldre lysrørarmaturer. Utvendig belysning montert på fasade, fotocelle styrt.

Vurdering

All belysning ser ut til å være relativt ny, og i god stand. Det var ingen synlige tegn på feil eller skader. Det er god dekning med armaturer og bra lysutbytte i alle arealer. Det er benyttet tidsriktige armaturer med lavenergilyskilder samt at belysningen styres av bevegelse innvendig og fotocelle utvendig.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2036	24900 kr

Totalt: 24 900 kr



Utvendig belysning byttet i 2018.



Lamper med bevegelses sensor i trappeganger. Byttet i 2018.

Parker og hager

770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vegetasjon i nærheten av og på fasadene. Det ble på befaringen registrert busker/hekk plassert på og mot fasadene.

Vurdering

Forholdet bør unngås og er uønsket da dette magasinerer fuktighet. Over tid vil det medføre økt vedlikeholdsbehov på fasadene, og i enkelte tilfeller vil det også forårsake fuktskader. Prioritet settes av denne grunn.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at vegetasjon på/mot fasader fjernes slik at disse ikke påfører bygningsmassen skader. Videre bør det ved jevne mellomrom gjennomføres kontroller på forholdet.	2026	21000 kr

Totalt: 21 000 kr



Vegetasjon mot fasade.



Vegetasjon mot fasade.



Vegetasjon mot fasade.



Vegetasjon mot fasade.

VEDLIKEHOLD OPPGAVER SOM RAPPORTEN MENER BØR UTFØRES 0-1ÅR

Område	Forslag fra befaring	Styrets forslag	Når
Brannsikring	Trådbundet varslingsanlegg, også inn i hver leilighet	Vi innstallerer trådløs varslingsanlegg i fellesområdene, men ikke inn i leilighetene	2026
	Nødlys og håndslukkere i fellesområdene	Vi sjekker pris på nødlys/veiviserlys, primært på loft- og kjellergjennomgang	2026
	Lukke åpning mellom vaskeri og Einars leilighet.	Må utbedres av entrepenør.	2026
	Styret bør foretar inspeksjon/ kontroll av brannslukningsappart og røykvarsler.	Vi mener styret ikke kan gjøre dette i et sameie. I stedet for vil vi en gang i året henge opp informasjon på inngangsdørene med påminning om å inspisere/teste brannslukningsapparat og røykvarsler.	Hvert år
	Styret bør foretar inspeksjon/ kontroll av brannslukningsappart og røykvarsler.	Styret bestiller profesjonell inspeksjon hvert femte år.	2030
Vedlikeholdsansvar dører og vinduer	Viste til huseiernes vedtekter og mener styret har ansvar for å tilrettelegge skifte av vinduer.	Vårt sameie har vedtektsendret at vinduer er eget ansvar. Vi oppdaterer vedtekter ihht huseiernes forbund, men beholder våre egne tilpassinger som er vedtektsfestet med 2/3 flertall tidligere.	2026
Radonmåling	Det er lovpålagt med måling i alle leiligheter som ligger langs bakken.	Vi lager infoskriv om regler for radonmåling, spesielt med tanke på det ansvar utleiere har. Radonmåling ble gjort i xxx, men vi vil vurdere å måle på nytt etter brønnboringen. Vi får rabatt via HL hos Radonmannen.	2026
Innvendig dører fellesområdet-Branndører	Det anbefales å skifte dørene i kjeller- og loft-gjennomgang. Årlig sjekk/vedlikehold anbefales.	Vi innhenter tilbud og ser om vi får rabatter via OBOS eller HL. Et første skritt kan være å sette på kraftige fjærer slik at de eksisterende dørene blir automatisk holdt igjen.	2026
Primærkonstruksjon taktekking - Takstein	Utføre takkontroll for å lokalisere lekkasje ved pipe i oppgang B.	Vi legger dette inn i fasadeoppgradering når vi likevel må ha stillas.	2029
	Rengjøre alle hovedtak for mose	Vi legger dette inn i fasadeoppgradering når vi likevel må ha stillas.	2029
Trapper og repos	Skifting og utbedring av rekkverk- loftetasjen har for store åpninger i forhold til dagens standard.	Vi utbedrer med pleksiglass i loftsetasjen.	2026
	Rengjøre og bone gulv.	Vi innhenter tilbud fra de som vasker ad boning.	2026
Internrutiner/regler for sameiet	Rutiner for ettermontasje og arbeid på eksisterende fellesareal. Rutinen bør inkludere avtale med Styert, søknad Tekniks etat PBE.	Lage rutinene, dvs oppdatere vedtekter og husordensregler.	2026
	Oppretter rutine med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver, vernekontroll, kontroll brannslukningsutst og oppfølging av el anlegg	Lage rutinene, dvs oppdatere vedtekter og husordensregler.	2026
	Rutiner og informasjon til eiere om forskrifter for nulltoleranse for oppbevaring av gjenstander fellesområde/rømningsvei	Lage rutinene, dvs oppdatere vedtekter og husordensregler.	2026
	Infobrevet til seksjonseier-rengjøring av sluk, legionellasmitte, ventilasjonsbruk, vask av filter kjøkkenventilator	Lage rutinene, dvs oppdatere vedtekter og husordensregler.	2026
	Funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannsl app og ettermontasje av ventilasjonsanlegg	Lage rutinene, dvs oppdatere vedtekter og husordensregler.	2026
Parker og hager- vegetasjon mot fasade	Det anbefales at vegetasjon mot fasade fjernes slik at det ikke påfører byggningsmassen skade	Det fjerner vi på førstkommende dugnad.	2026

Sensitivity: Internal

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 2968 **Selskapsnavn:** SAMEIET MIDTÅSEN 49

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MIDTÅSEN 49

Organisasjonsnummer: 875446622
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Midtåsen 49 b hos Janne.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eier til å signere protokollen, i tillegg til Styreleder

Styrets innstilling
Styret foreslår Einar Brustad og Beda Christie Thune-Holm

> **Forslag til vedtak:**
> Arnfinn Johnsen og Beda Marie Christie Thune-Holm er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. 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 Janne Moen

> **Forslag til vedtak:**
> Janne Moen er valgt.
>
> ✓ **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

Forslag til vedtak:
Årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Budsjett 2026

Styret legger frem forslag til budsjett for 2026

Forslag til vedtak:
Styret foreslår vedtak av budsjett for 2026. Det er ønskelig for fremtiden å legge inn balansen i årsberetningen.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av styremedlemmer

Roger Martinsen styremedlem tar gjenvalg

Torunn Tjelle styremedlem tar gjenvalg

Velges for 2 år

Styrets innstilling
Styret foreslår Roger Martinsen og Torunn Tjelle som styremedlemmer. De velges for 2 nye år.

Forslag til vedtak:
Årsmøte har gjenvalgt Torunn Tjelle og Roger Martinsen for 2 nye år. Begge som stryemedlem.

✓ **Vedtatt.**

8. Informasjon fra Styret- Vedlikeholdsrapport

Styret engasjerte Huseiernes Landsforbund til å lage en Vedlikeholds rapport som skulle danne grunnlag for en vedlikeholds plan for Sameiet de neste 10 årene.

Befaring ble utført den 9.desember av Aktiva Takst.

Styret vil legge frem forslag til en plan for vedlikehold de neste årene, basert på Vedlikeholds rapporten.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vedlikeholds tiltak som er beskrevet i rapporten Rød nivå, utbedres i 2026. Se eget oppsummert forenklet liste i eget dokument.

Vedlikeholdstiltak som er beskrevet i rapporten som gul vil bli fremlagt på neste årsmøte 2027 og utbedres innen de neste 2-3 årene.

Forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar gjennomføring av tiltak innenfor prioriteringsnivå rødt i løpet av 2026. Se kommentarer til forkortet plan

Vedtatt. Kommentarer til forenklet liste:

✓ **Punkt om dører og vinduer: Styret poengterer at det kun er vedtektene som skal endres i 2026. Styret pålegger ingen å skifte vinduer.**

9. Informasjon fra Styret om tomtefestesaken

Status og veien videre i forhold til prosessen om tomtefestesaken

Styrets innstilling
Denne saken er kun til informasjon

Forslag til vedtak:
Det er ikke behov for vedtak i denne saken

✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557573741907

Dokument

Protokoll fra sameiemøte i SAMEIET MIDTÅSEN 49
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-03-25 19:47:46 CET (+0100) av Styrerommet (S)
Ferdigstilt 2026-04-27 15:06:31 CEST (+0200)

Initiativtaker

Styrerommet (S)
OBOS
noreply@styrerommet.no

Underskriverne

Janne Moen (JM)
+4795919601
Signert 2026-03-25 20:24:24 CET (+0100)

Arnfinn Johnsen (AJ)
+4799566660
Signert 2026-03-25 21:25:16 CET (+0100)

Beda Marie Christie Thune-Holm (BMCT)
+4795121240
Signert 2026-04-27 15:06:31 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MIDTÅSEN 49

Organisasjonsnummer: 875446622
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:30, Janne Moens leilighet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering av møtet

- Valg av møteleder
- Navnefortegnelse
- Godkjenning av innkalling
- Godkjenning av dagsorden
- Valg av protokollfører
- Valg av to sameiere til å undertegne protokoll

Se vedlegg for fullmaktsblankett.

Styrets innstilling

- Valg av møteleder: Janne
- Navnefortegnelse: Torunn
- Godkjenning av innkalling: ingen kommentarer
- Godkjenning av dagsorden: ingen kommentarer
- Valg av to sameiere til å undertegne protokoll: Terje, Beda

> **Forslag til vedtak:**
> Som styrets forslag
>
> **Vedtatt. Møteleder: Janne**
> **Navnefortegnelse: Torunn**
> ✓ **Godkjenning av innkalling: ingen kommentarer**
> **Godkjenning av dagsorden: ingen kommentarer**
> **Valg av to sameiere til å undertegne protokoll: Terje, Beda**

2. Styrets årsberetning 2024

Vedlagt er styrets årsberetning.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsberetningen ble godkjent.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Årsrapport og årsregnskap 2024

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, hvilket betyr nedbetaling av gjeld.
>
> ✓ Vedtatt.

4. Budsjett 2025

Budsjettet presentaeres av Janne.

Styrets innstilling
Kommentarer til budsjettet:

- Vi bør legge mer i posten på vedlikehold for å ikke redusere verdien til leilighetene. Gjerne ved øking av husleie.
- Bed: Vi bør starte dugnad tidligere på året som vil gjøre det enklere å rydde bed.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjettet godkjennes. Styret oppfordres til å legge frem vedlikeholdsplan for bygning og hagen ut mot veien til årsmøtet i 2026.
>
> ✓ Vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer

På valg: Einar Brustad og Janne Moen

Ikke på valg: Roger Martinsen og Torunn E Tjelle

Einad Brustad, Styremedlem- tar ikke gjenvalg

Janne Moen Styreleder- tar gjenvalg

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår Beate Siebke som styrerepresentant for 2 år, etter Einar Brustad, og at Janne tar gjenvalg og velges som styreleder for nye 2 år.
>
> ✓ Vedtatt.

6. Informasjon fra styret

Brannvarslingssystem
Styret har ansvar for brannsikring i fellesområdene og bygningsmassen.

På bakgrunn av testen av røykvarslere i oppgangen som ble foretatt i 2024/ 2025 ser Styret at det er behov for å foreta en oppgradering av systemet.

Det koster 32 000 kr for å etablere et seriekoblet system, tillegg årlige utgifter, fra Sikkerhetsgruppen.

Samtidig må vi erkjenne at vi pr i dag ikke har økonomisk rom for å oppgradere systemet for inneværende år. Vi ser på alternative løsninger og er i dialog med flere leverandører.

ØLB- informasjon om Tomtefestesaken.
Torunn informerer om status.

> **Forslag til vedtak:**
> Tatt til orientering. Brannvarsling: Styret fortsetter å undersøke andre, billigere løsninger.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tidsstyring av varme i tørkeskapet i vaskeriet

Roger har innhentet tilbud fra Dråpe AS for installasjon av varme til tørkeskapet.

Kostnad kr 34.675,-

For finansiering av utbedringen foreslås to alternativer:

1. Privat finansiering: Roger Martinsen dekker hele beløpet som en gave til sameiet.
2. Frivillig spleis: Sameiere som ønsker, kan bidra i en spleis med Roger, fortsatt som en gave.

Roger legger frem tilbudet, se vedlegg.

Styrets innstilling
Diskusjon på møtet:

- Flere mener at et fellesvaskeri er en verdi i seg selv for alle leilighetene.
- Det er prinipielt feil at Roger skal betale dette selv, for vaskeriet er fellesskapet.
- Rogers forslag innebærer også at brukerne av vaskeriet må dekke de faktiske kostnadene ved driften av vaskeriet, samt fremtidige investeringer.

Vedtaksforslag:

Forslag 1: Roger betaler alt: 2 for

Forslag 2: Utgiften er en frivillig spleis mellom enkeltbeboere og Sameiet. 1/22-del av utgiften tilsvarer 1600 kr.: 15 for

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Roger betaler alt.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Utgiften er en frivillig spleis mellom enkeltbeboere og Sameiet. 1/22-del av utgiften tilsvarer 1600 kr. De som ønsker å betale, gjør dette til Sameiets konto.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av representant til ØLB SA

Torunn E Tjelle er foreslått.

Styrets innstilling

Torunn E Tjelle er Sameiets representant til ØLB SA.

Forslag til vedtak:
Torunn E Tjelle er Sameiets representant til ØLB SA.

✓ Vedtatt.

REFERENT
Torunn E. Tjelle

LEDER
JANNE MOEN

PROTOKOLL-
UNDERTEGNER

PROTOKOLL-
UNDERTEGNER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MIDTÅSEN 49

Vedtatt i årsmøte
den 8.juni 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Midtåsen 49 og har gårdsnummer 184 og bruksnummer 0094 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 22 boligseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Sameiet har forbud mot dyrehold, men styret kan gi tillatelse ved særskilte forhold som for eksempel førerhund for blinde og svaksynte. Godkjenning er avhengig av at dyrehold ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren betaler sin andel av felleskostnader gjennom den månedlige husleien. Beløpet fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige

et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og eventuelt bytting av alle ledd (a-j).
Utskiftinger av eksteriør, som eksempelvis vinduer og balkongdører, kan kun gjøres i henhold til gjeldende regelverk for gule lister.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum 4 medlemmer, og varamedlemmer kan velges om behov.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver 8.juni 2021

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

for Sameiet Midtåsen 49

(Sist endret på sameiermøte 2016)

Generelt
Styret sørger for drift og vedlikehold av anlegget.
Det arrangeres dugnad og engasjeres arbeidshjelp når det er nødvendig og innenfor den økonomiske ramme som fastsettes i sameiermøtet.
Beboere som oppdager skader og mangler på fellesarealene, må melde fra til styret. Lyset skal slukkes og dører låses når felles rommene ikke benyttes.

Brannvern og -instruks
Eier av hver leilighet er ansvarlig for at godkjent, fungerende brannslukkingsapparat og brannvarslere er montert.
I inngangspartiet til hver oppgang henger oppslag med instruks ved brann. Alle beboere er forpliktet til å sette seg inn i instruksen.
Det er montert brannslukningsapparat i inngangspartiet, vaskeriet, hobbyrommet og loft

Støy fra leiligheten
Vi bor i en blokk hvor det er lytt, ta spesielt hensyn etter klokken 22:00 og på helligdager. Informer naboene dine når du skal pusse opp, ha selskap eller lignende, som kan føre til støy. Oppussing og lignede skal ikke foregå i tidsrommet kl. 20:00 – 7.00 eller på helligdager.

Grill på balkongen
Gass- eller elektrisk grill kan benyttes på balkongen. Grillen bør stå litt ut fra veggen da etter isoleringen ikke tåler hard varme. Ta hensyn til dine naboer.

Vasker og kraner
Pass på at ikke avløpsrør i kjøkken, bad og WC tilstoppes. Kaffegrut, fett og lignende skal kastes i avfallet. Påse at alle kraner er tette. Utskifting av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av den enkelte beboer.

Vannstengning
Ved behov for å stenge vannet må beboerne påse at vannkranene er skrudd av slik at det ikke oppstår skader når vannet settes på igjen. Informer naboene før vannet stenges. Felles stoppekran finnes i fyrrommet i oppgang B. Styret har nøkler, og det henger én merket nøkkel i vaskerommet.

Vaskeriet
Informasjon om bruk finnes i vaskeriet. Gulv, bordflater, sluk og vaskemaskin skal gjøres rent av den som har brukt rommet. Pris for bruk bestemmes på sameiermøtet. Du vil bli fakturert for den tiden du har benyttet i vaskeriet. (pr gang) Den som oppdager feil ved vaskeriet varsler styret snarest.

Husdyr
Sameiet ønsker at blokken skal være fri fra dyrehold.

Avfall
Husholdningsavfall unntatt papir og papp, glass og hermetikk legges i avfallsbeholderne i søppelrommene. Avfallet skal kildesorteres etter kommunens regler. Søppelsjaktene er tettet igjen i avfallsrommet og må ikke brukes..

Papir, papp og glass/metallemballasje kastes på miljøstasjonen ved krysset Nøttekneika/Midtåsen. Der finnes også returpunkt for klær og tekstiler. Annet og større mengder avfall kan leveres på Grønmo Gjenbruksstasjon

Innganger og trapper
Beboerne må ikke oppbevare eller plassere noe i inngangene eller i trappene. Sko og søppel skal for eksempel ikke settes utenfor inngangsdøren til leiligheten.
Barnevogn som er i bruk, kan settes under trappene.
Uønsket reklamemateriell skal ikke legges i trappegangene, men kastes i pappkontaineren.
Det skal ikke røykes i fellesarealene.
Radiatorene i oppgangene må ikke reguleres av andre enn de som har fått denne oppgaven av styret.
Inngangsdørene er utstyrt med automatisk åpne-/lukkefunksjon. Døren kan enkelt holdes åpen ved behov ved å sette knappen over døren på «I». Dersom døråpner ikke fungerer, sett bryteren på «0», trekk ut og sett inn kontakten igjen og sett knappen på «I».

Loftsrom
Fellesarealene på loftet må ikke disponeres uten styrets samtykke. Hold døren mellom de to lofts halvdelene lukket da det er en branndør. Om vinteren skal vinduene holdes lukket. Om sommeren skal vinduene med fluenetting stå åpne. Lyset slukkes og døren låses når loftet ikke er i bruk.

Kjellergangene (tilfluktsrom)
Kjellergangene er husets tilfluktsrom. Beboerne må ikke oppbevare eller hensette noe i fellesarealene. I vintertiden holdes vinduer og ventiler lukket pga. frostfare. Kjellerdørene holdes alltid låst. Husk å slukke lyset når du forlater rommet.

Hobbyrommet
Alle beboerne kan fritt benytte hobbyrommet. Ta hensyn ved støyende aktiviteter. Private materialer og verktøy skal ikke oppbevares her. For arbeider som strekker seg over tid, må materialer merkes. Eventuelle overskuddsmaterialer kan legges under benken til fri benyttelse for andre.
Byggets hageredskaper og verktøy er også oppbevart her. Rydd opp, slå av lys og lås etter deg når du har benyttet rommet.

Sykkelrommet
Sykler, kjelker, sparkstøttinger o.a. sportsutstyr kan oppbevares i sykkelrommet. Mopeder skal ikke settes her. Gamle sykler som ikke er i bruk må fjernes. Hold det ryddig, slå av lys og lås etter deg.

Fyrrommet
Beboerne må ikke oppbevare eller hensette noe i fyrrommet. Husets hovedsikringer og bryter er i tavlerommet (inngang fra fyren). Hoved kranen for varmt og kaldt vann er i fyrrommet. Beboerne må ikke røre fyringsanlegget. Rommet skal holdes låst. Styret har nøkkel til rommet.

Områdene rundt huset
Bruk gjerne fellesarealene, men slik at det ikke er til ulempe for andre. Hjelp til å holde området i best mulig stand.
Ta kontakt med styret dersom du har forslag til endringer i hage område. Større endringer skal avgjøres på sameiermøtet.
Sameiet disponerer ½ parten av det asfalterte området syd for huset. Her kan det parkeres og vaskes bil. Vannslange finnes ved utekraner på begge sider av huset, eller på tralle i hobbyrommet. Meld fra til styret dersom utstyr må skiftes, repareres eller ved nye behov.

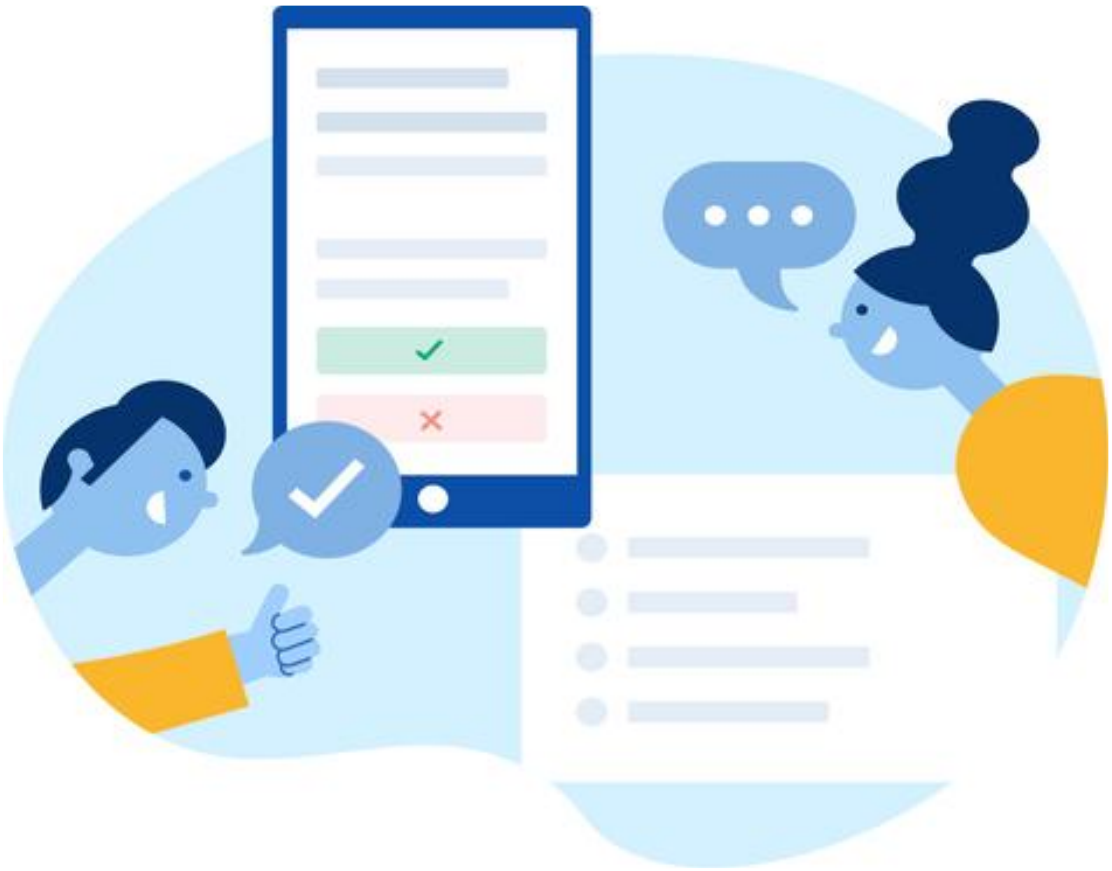
Radiatorer
Husk å lufte ovnene før fyren settes på om høsten. Det kan også være behov for å lufte ovnene i løpet av vinteren. Fyren slås av om våren.

Lyspærer.
Informer styret om du ser behov for å skifte defekte lyspærer.

Oslo, 18.mai 2016

Signatur:

Styreledere
Janne Moen



Ekstraordinært årsmøte 2024

Sameiet Midtåsen 49

6. februar 2024

Selskapsnummer: 2968

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sameiet Midtåsen 49

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:

6. februar 2024 kl. 18:30, Hos styreleder, Janne Moen.

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. Svarbrev til Nobil Eiendom

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Midtåsen 49

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] 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

Svarbrev til Nobil Eiendom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle sameiene i Øvre Ljan Boliglag SA har, gjennom vår felles advokat, mottatt et brev fra Nobils advokat. Dette lyder:

"Hei Thomas,

Det har nå straks gått to måneder siden Høyesteretts dom, så sameiene har hatt tid til å områ seg. Er det noen av sameiene som ønsker å benytte innløsningsretten til sine respektive bruksnumre?"

Vi får hjelp av Thomas til å svare på dette brevet, og stemmer over om vi er enige i svarbrevet som skal gå fra oss, med styreleder, på vegne av oss alle, som avsender.

Styrets innstilling

Vi stemmer for ordlyden i brevet og at vår advokat videreformidler brevet til Nobils advokat.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner ordlyden i brevet og at vår advokat videreformidler brevet til Nobils advokat.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.02.24
Selskapsnummer: 2968 **Selskapsnavn:** Sameiet Midtåsen 49

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Midtåsen 49

6. februar 2024

Sak 1

Valg av møteleder

Vedtak: Janne Moen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

12 stemmeberettigede var til stede pluss en fullmakt.

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

Vedtak: Som fører av protokollen ble Torunn E Tjelle valgt. Som protokollvitner ble Beate Siebke og Arnfinn Johnsen valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Svarbrev til Nobil Eiendom

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Medlemmene i ØLB SA/seksjonseierne i sameiene i ØLB SA er kjent med at det har pågått en rettssak siden 2019 om retten til innløsing av hele det festede arealet. Høyesterett avsa kjennelse i oktober 2023. Kjennelsen er sendt ut til alle seksjonseierne. Nobil har nå henvendt seg til adv. Andersen (se ordlyd i brevet under) og bedt om en tilbakemelding. I den forbindelse var det behov for diskusjon og vedtak i hvert sameie. Dette gjøres gjennom dette ekstraordinære årsmøtet. Svaret var ønsket innen den 1. mars 2024.

Styret i ØLB SA og arbeidsgruppen anbefalte at ingen av sameiene velger å benytte seg av innløsningsretten på nåværende tidspunkt og hadde følgende forslag til vedtak som legges frem til avstemming:

"Eierseksjonssameiet Midtåsen 49 (ØLB VI) beslutter herved at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å benytte oss av innløsningsretten".

Vedtaket vil bli formidlet fra adv. Andersen til Nobil.

Brev fra Nobil:

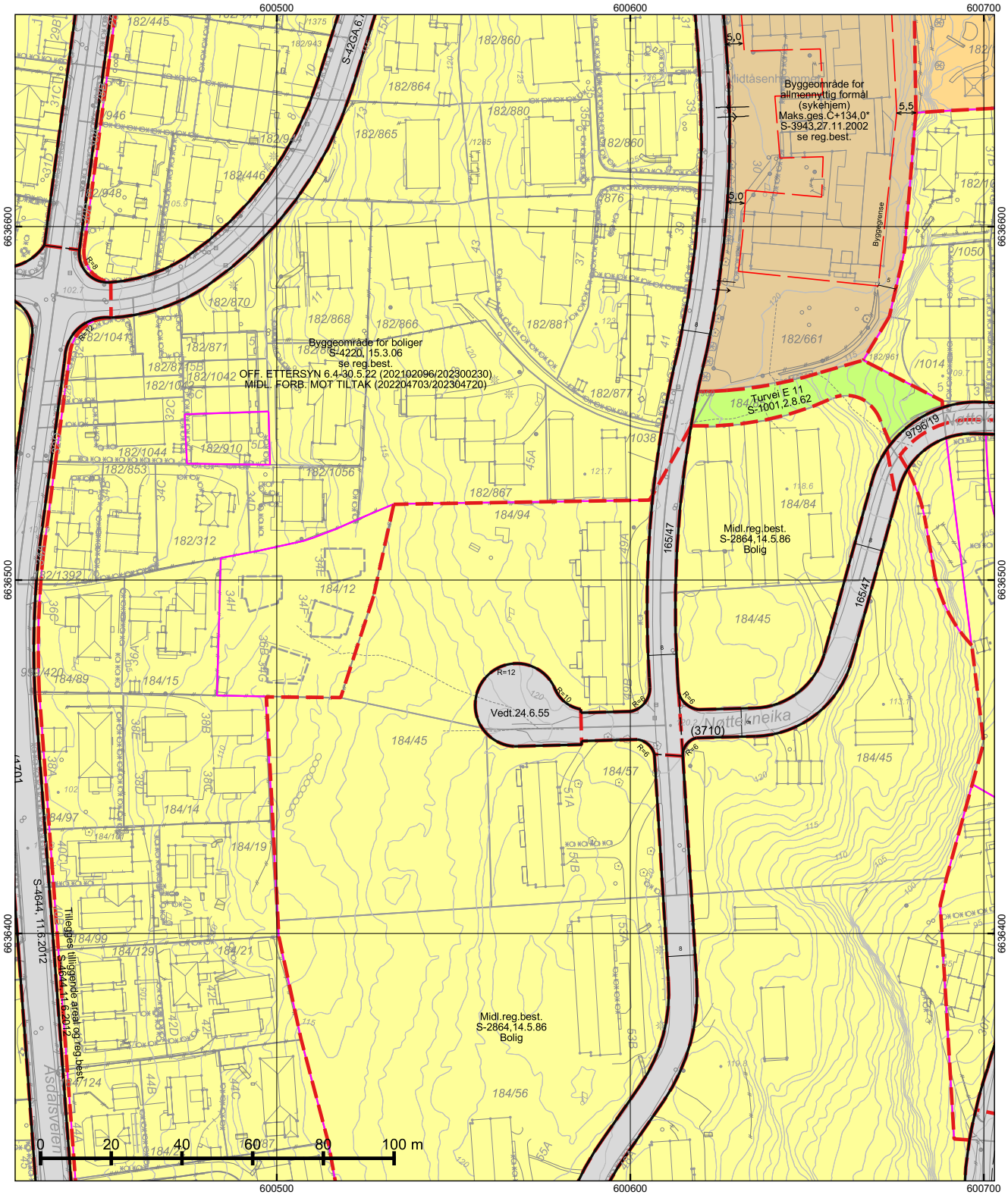
"Hei Thomas,

Det har nå straks gått to måneder siden Høyesteretts dom, så sameiene har hatt tid til å områ seg. Er det noen av sameiene som ønsker å benytte innløsningsretten til sine respektive bruksnumre?"

Vedtak: Eierseksjonssameiet Midtåsen 49 (ØLB VI) beslutter herved at vi på nåværende tidspunkt ikke ønsker å benytte oss av innløsningsretten.

Beslutningen var enstemmig.

Torunn E Tjelle	Beate Siebke	Arnfinn Johnsen
Protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155259/ 86529526
Adresse: Midtåsen 49
Gnr/Bnr: 184/94

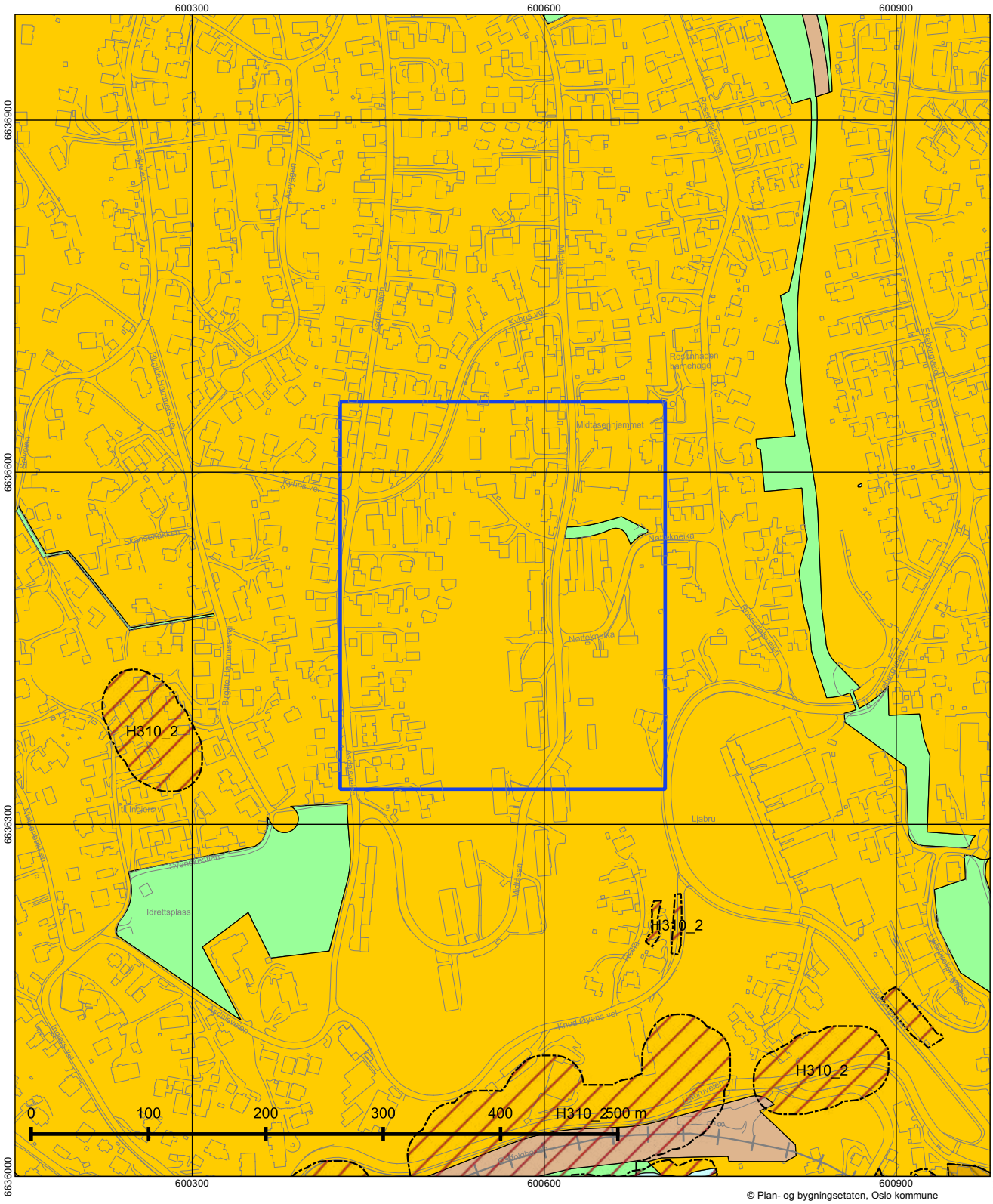
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 27.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155259/86529526
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Larsen
MIDTÅSEN 49A

Dato: 27.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529526
9090504

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.184 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20260327 for MIDTÅSEN 49A.

GNR. 184 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.12.1977.

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

5205 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

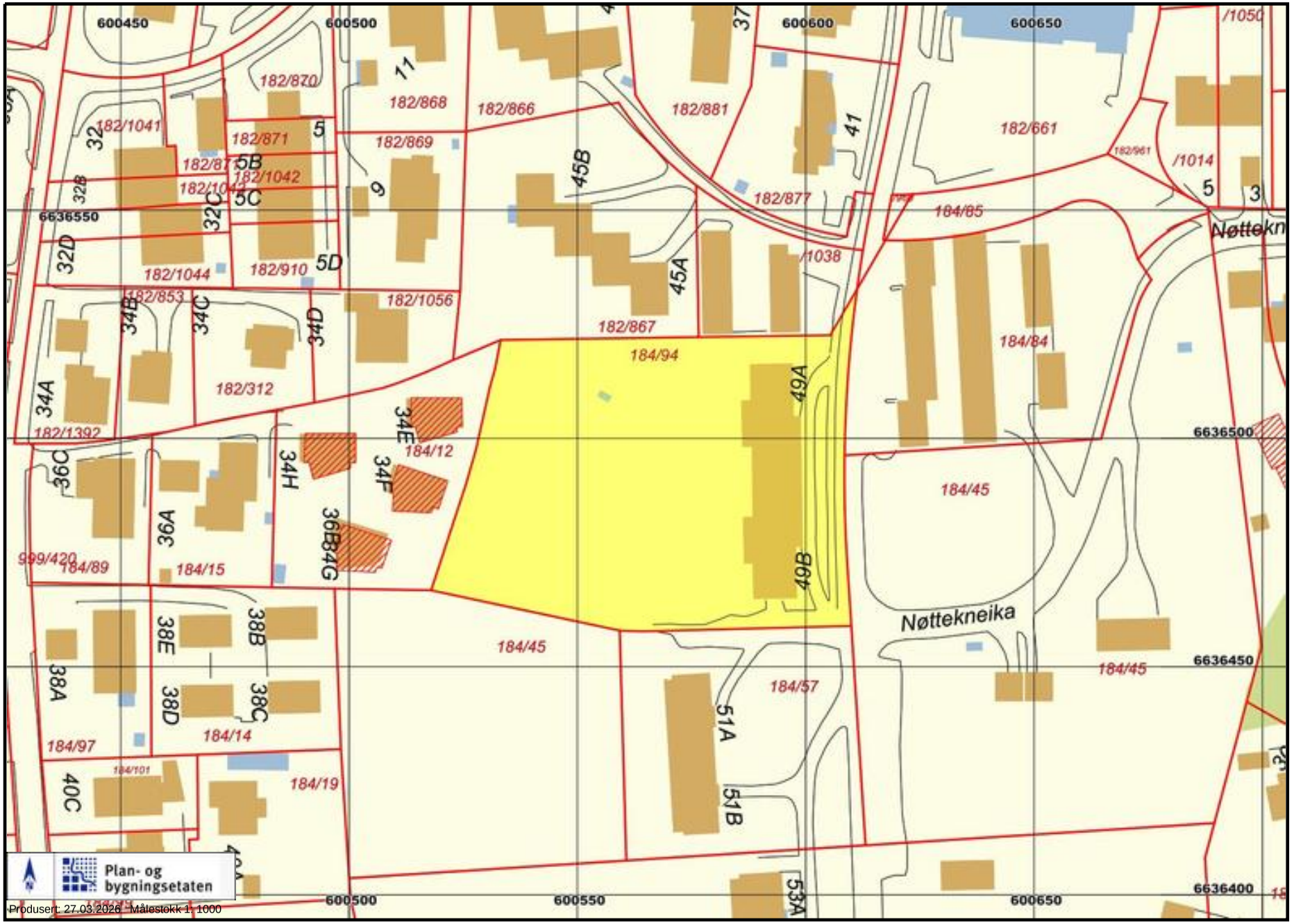
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


600450
600500
600600
600650
6636550
6636500
6636450
6636400
182/870
182/868
182/866
182/881
182/661
182/1041
182/871
182/869
182/1042
182/1044
182/910
182/1056
182/867
182/877
184/85
/1038
/1050
/1014
182/961
184/84
184/94
182/312
182/1392
182/853
184/12
184/45
184/89
184/15
999/420
184/57
184/97
184/14
184/19
184/101
Nøttekneika
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.03.2026 - Målestokk 1: 1000

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

9506

23 AUG 1956 9506

F E S T E K O N T R A K T

A/L Övre Ljan Boliglag fester herved til A/S Övre Ljan Boliglag VI den gjenværende del av gr.nr. 184, br.nr. 45 etter at br.nr. 47, 5o, 55, 56 og 57 er fraskilt.

Parsellen bortfestes for samme tidsrum og på samme vilkår som er fastsatt i festekontrakt av 2/6 1947 fra fru Marie Rasch og fru Ellen-Marie Rasch Müller til A/L Övre Ljan Boliglag.

Festeavgiften er kr. 1.87o.- pr. år og betales for=skuddsvis for hvert halvår.

Oslo, den 21. august 1956.

Som bortfester:
A/L ØVRE LJAN BOLIGLAG
Per Erdahl.

Som fester:
A/S ØVRE LJAN BOLIGLAG VI
Per Erdahl.

Jeg bekrefter herved at Per Erdahl har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og er over 21 år.
Oslo, den 21. august 1956.
O. J. Krogen
o.r.sakförer.

Som eiere av gr.nr. 184, br.nr. 45 samtykker vi i ovenstående festekontrakt.
Oslo, den 21. august 1956.

Ellen-Marie Rasch Müller. Marie Rasch.

Jeg bekrefter at fru Marie Rasch og fru Ellen-Marie Rasch Müller har underskrevet dokumentet og at de er over 21 år.
Oslo, den 21. august 1956.
O.J. Krogen.
o.r.sakförer.

Det er ikke betalt noe engangsbelöp i anledning av overdragelsen.
Oslo, den 21. august 1956.
O. J. Krogen.
o.r.sakförer.

ERKLÆRING OM VEDERLAG VED UTVIKLING AV GRUNNEIENDOM

Eiendommene 184/84,184/45,184/55,184/56,184/50,184/47,184/94,184/57, 184/53 og 184/49 i Oslo (**Eiendommene**) ble iht Kjøpekontrakt av 10.05.2017 (Kjøpekontrakten) overdratt fra Marie Raak Dahl fnr 160760 [redacted] og Christian Raak fnr 280456 [redacted] til Nobil Utvikling AS org nr 919049448

Nobil Utvikling AS skal betale Marie Raak Dahl og Christian Raak NOK 2.000,- per kvm bruksareal (BRA) bolig over bakken (**Tilleggsvederlaget**) som tillates bebygget på Eiendommene iht. de igangsettelsestillatelser (IG) Nobil Utvikling AS oppnår med en begrensing på 80.000 kvm BRA-S.

Enhetsprisen på NOK 2.000,- per kvm BRAS skal indeksreguleres med endringer i SSB's konsumindeks fra april 2017 til siste kjente indeks på de respektive utbetalingstidspunkter for Tilleggsvederlaget.

Tilleggsvederlaget forfaller til betaling med et forskudd på kr. 40.000.000,- 2 måneder etter at feste- og fremfesteforholdene på Eiendommene er slettet og eventuelt resterende del av Tilleggsvederlaget forfaller deretter suksessivt til betaling etter hvert som det oppnås IG'er på Eiendommene. Partene står fritt til å avtale et omforent kontantbeløp som erstatter helt eller delvis den avtalte enhetspris på 2.000 kr. per kvm BRAS. Det kreves tilslutning fra alle parter for å endre beløp og betalingsbetingelser.

Betalingen på 40.000.000,- forutsetter at det foreligger en klar sannsynlighet for at Eiendommen kan utvikles med et minimum av antall kvm BRAS som forsvarer utbetalingen i forhold til den avtalte enhetspris på 2.000 kr. per kvm. En utbetaling på 40.000.000,- innebærer således et minimums utviklingspotensial på 20.000 m2 BRAS.

Denne erklæring tinglyses som en heftelse på Eiendommene.

Oslo, 18. oktober 2023.

RETTKOPI BEKREFTES

Ove-Marthin Granlund
advokat

Nobil Utvikling AS
Jan Erik Rivelserud / Jan Rune Hetle

Undertegnede med urådighet i Eiendommene samtykker til tinglysing.

JAN RUNE HETLE

JAN ERIK RIVELSRUD

Oslo 18. oktober 2023

#2395303/3

Ove-Marthin Granlund
advokat

Doknr: 1168655 Tinglyst: 20.10.2023
STATENS KARTVERK

Tinglysingsstempel

side 1

H

DAGBOKFØRT

12 JULI 84 036152

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	184	94		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Øvre Ljan Boliglag A/S VI/under avvikling.			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 58	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 58
1	2	3	1	2	3
1	bolig	3	21	BOLIG	2
2	"	2	22	"	3
3	"	2	23	"	
4	"	3	24		
5	"	3	24		
6	"	2	26		
7	"	3	27		
8	"	3	28		
9	"	2	29		
10	"	3	30		
11	"	3	31		
12	"	2	32		
13	"	3	33		
14	"	3	34		
15	"	2	35		
16	"	3	36		
17	"	3	37		
18	"	2	38		
19	"	3	39		
20	"	3	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		58/58

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet gir sameierne panterett i sine respektive seksjoner til sameiet. Panteretten er på kr. 25.000.- og er prioritert uten opptrinsrett innenfor 90 % av lånetakst.

Dato

Sted Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S Øvre Ljan VI under avvikling.
Arnfinn Johnsen. Norma Haga
Håkon Brask Rustad.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat O. J. Krogen	Kirkegt. 3. Oslo 1	424926.

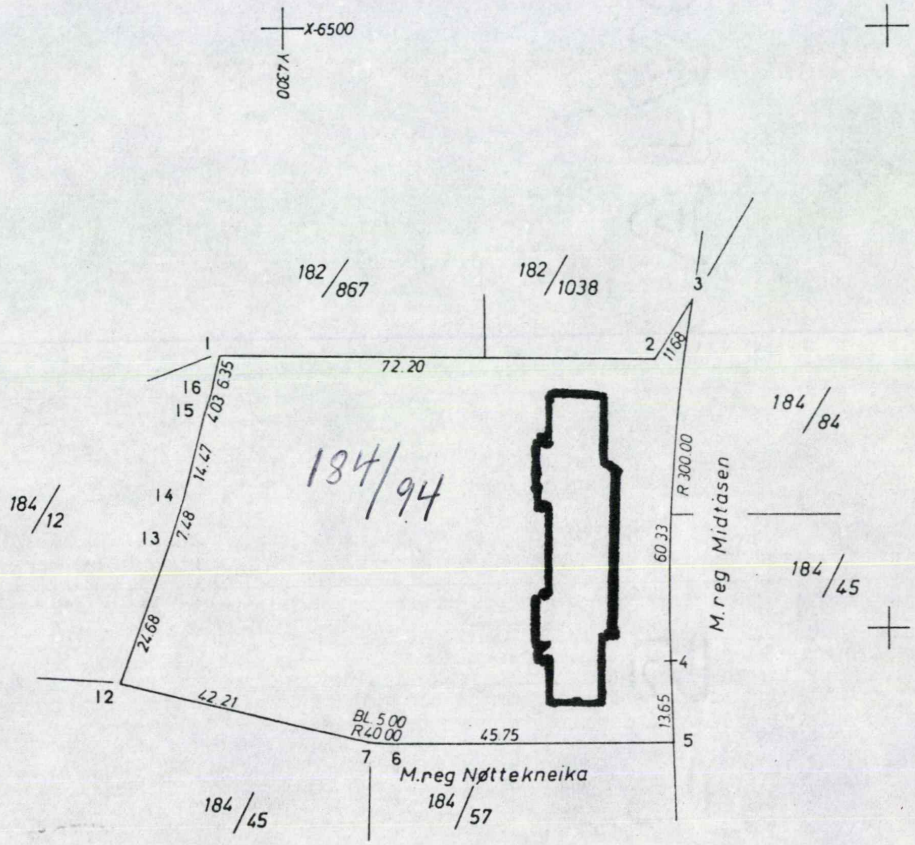
In fidem:
advokat

side 2

K A R T
over

parsell av gnr. 184 bnr. 45 som har fått matr.nr.: gnr. 184 bnr. 94.

Areal - 5205,2 m2
M - 1:1000.

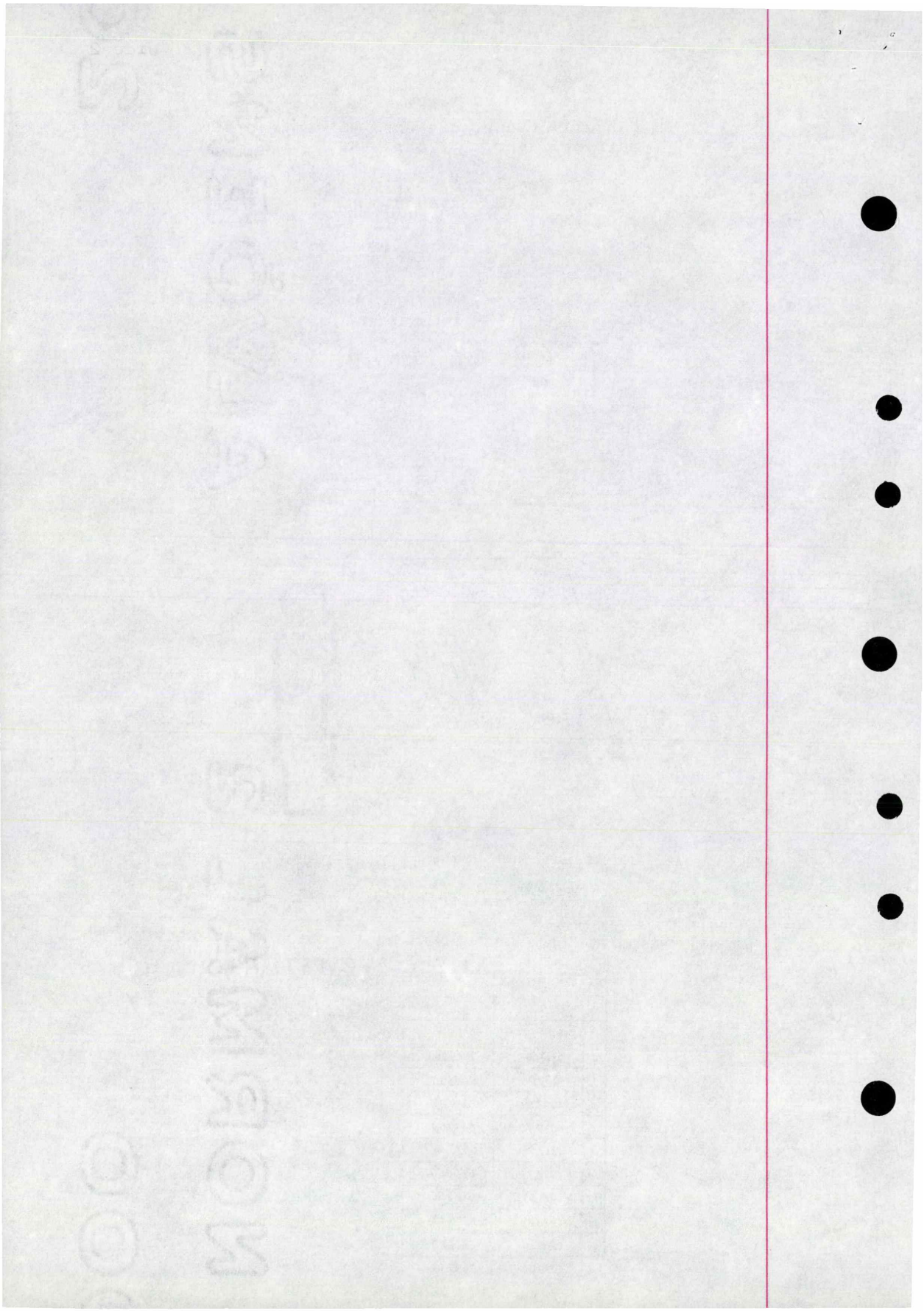


NR	Y	X
1	4289.37	-6554.36
2	4361.56	-6555.20
3	4367.68	-6545.25
4	4363.97	-6605.36
5	4364.50	-6619.00
6	4318.75	-6619.00
7	4313.76	-6618.69
12	4272.73	-6608.80
13	4281.03	-6585.56
14	4283.29	-6578.43
15	4286.81	-6564.40
16	4288.02	-6560.56

A/s ØVRE LJAN BOLIGLAG v/
under avvikling

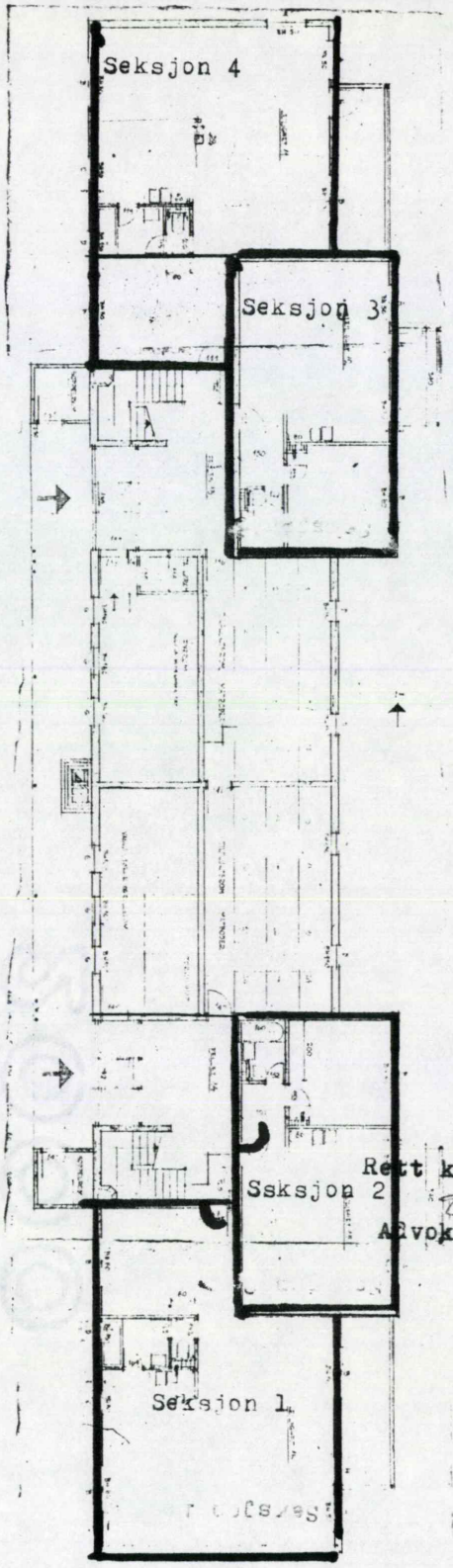
Rett kopi bekreftes:

Advokat



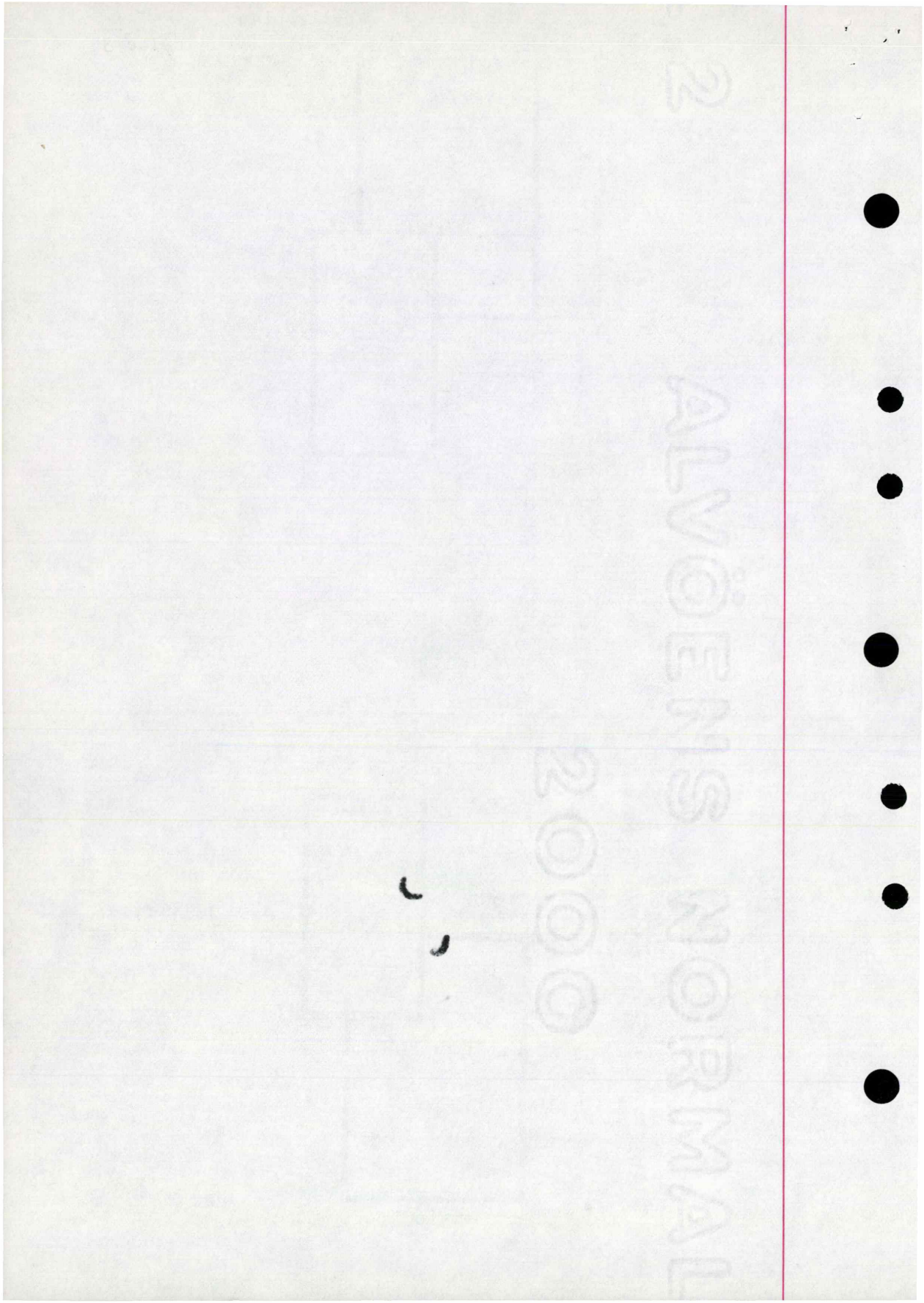
Midtåsen 49, kjellerplan

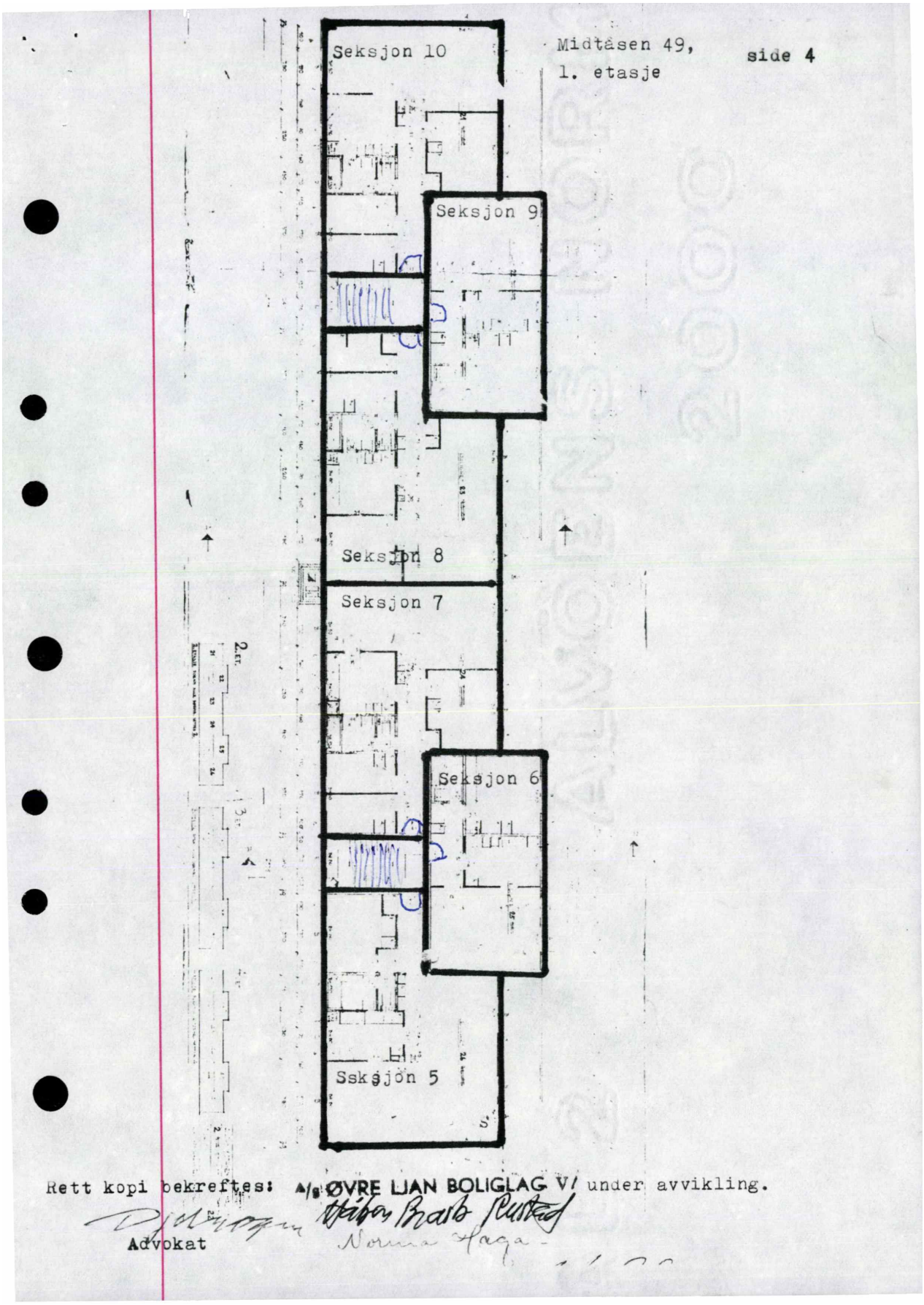
side 3



Rett kopi bekreftes:
Advokat

1 ØVRE LIAN BOLIGLAG VI under avvikling

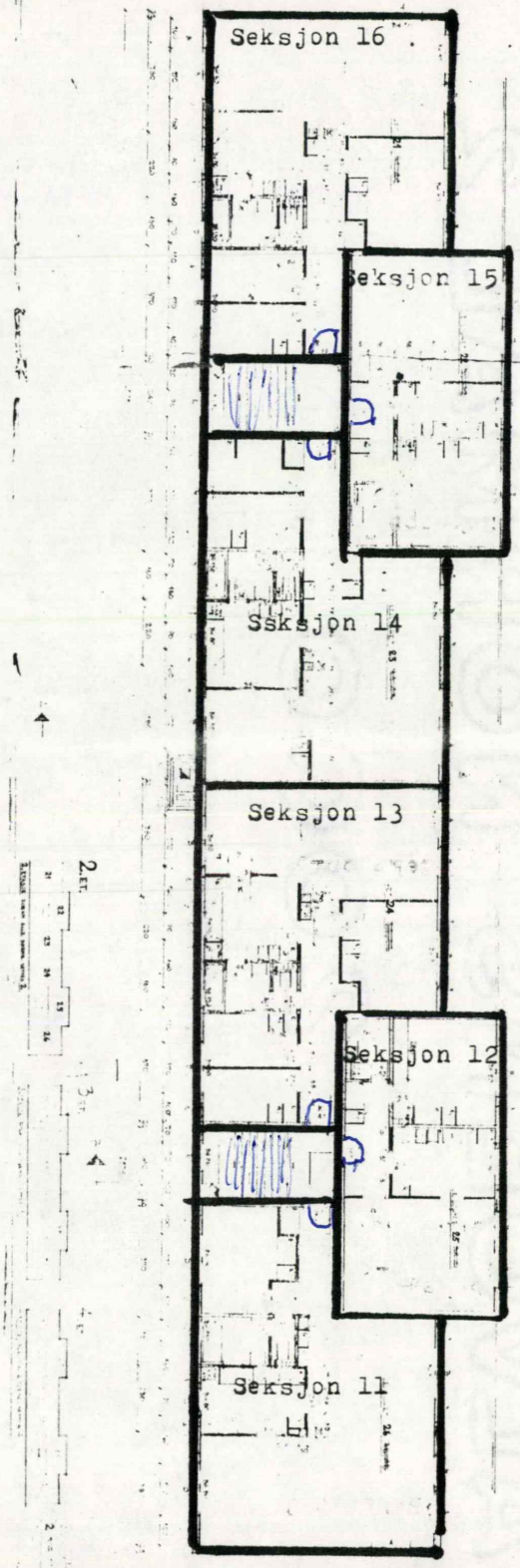

ALVDENS NORMAL
2000



Rett kopi bekreftes: A/S ØVRE LIAN BOLIGLAG V/ under avvikling.

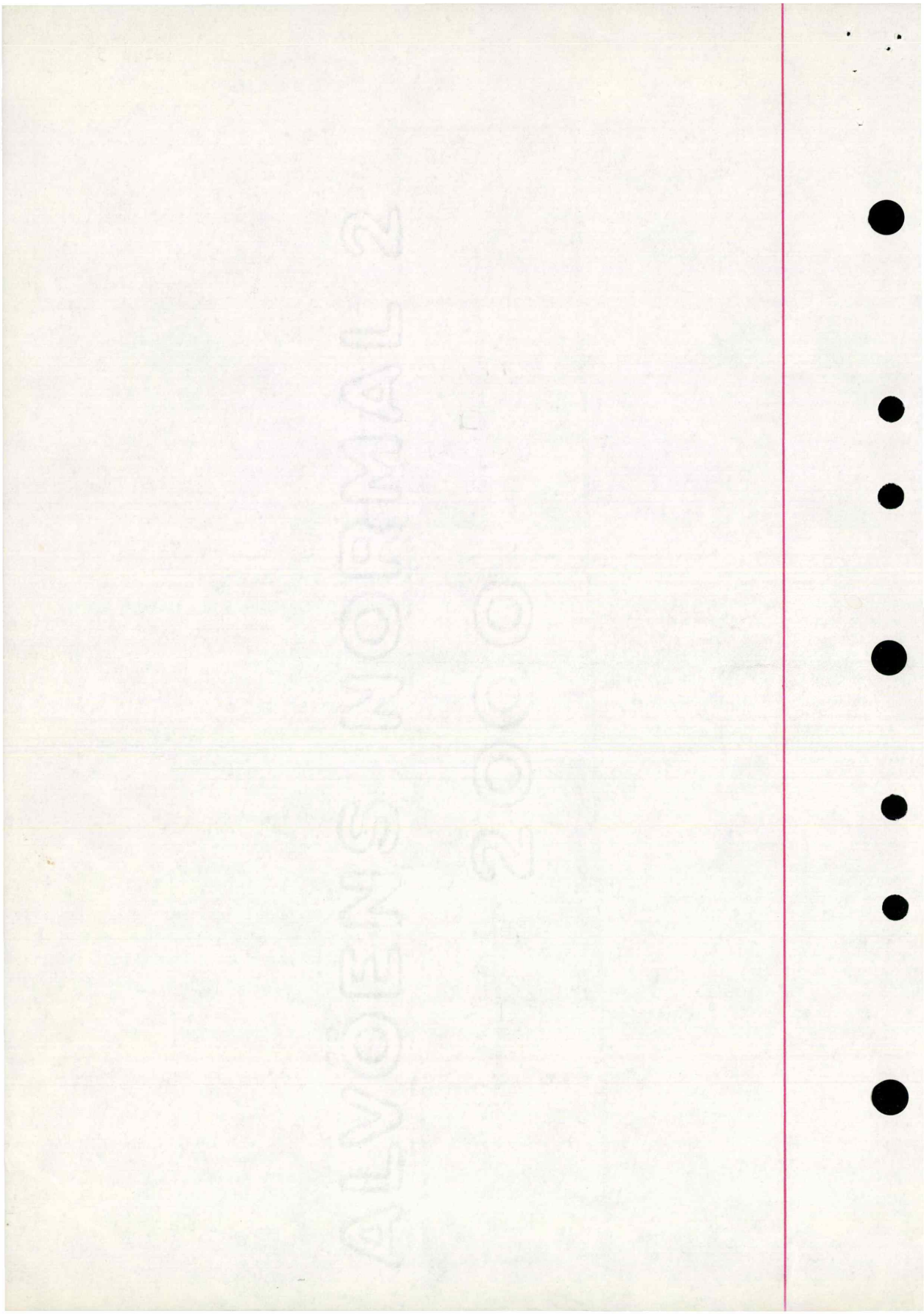
Advokat

Midtåsen 49. side 5
2. etasje.



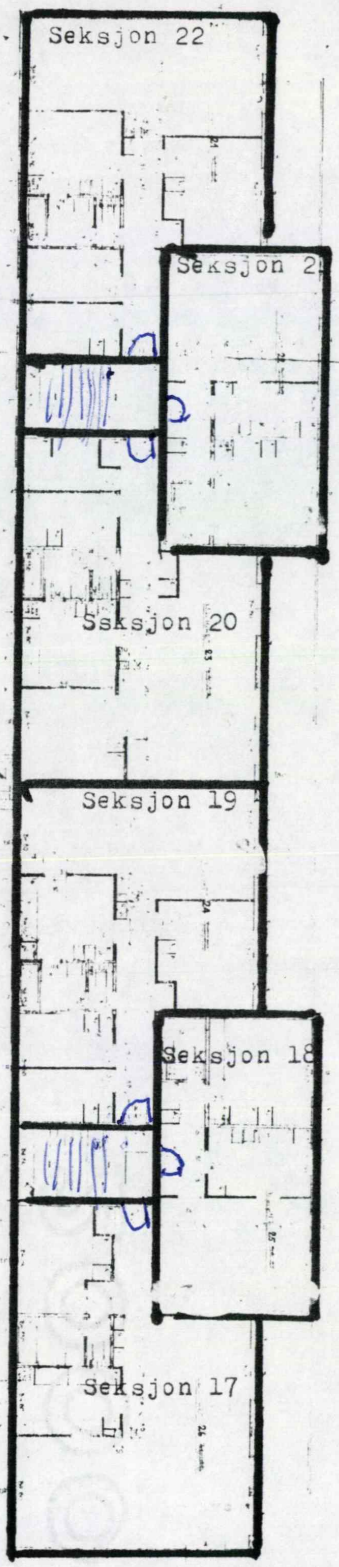
ØVRE LJAN BOLIGLAG VI
under avvikling.

Rett kopi bekreftes:
Advokat



side 6

Midtåsen 49,
3. etasje.



ØVRE LIAN BOLIGLAG VI
under avvikling.

Norma Haga.

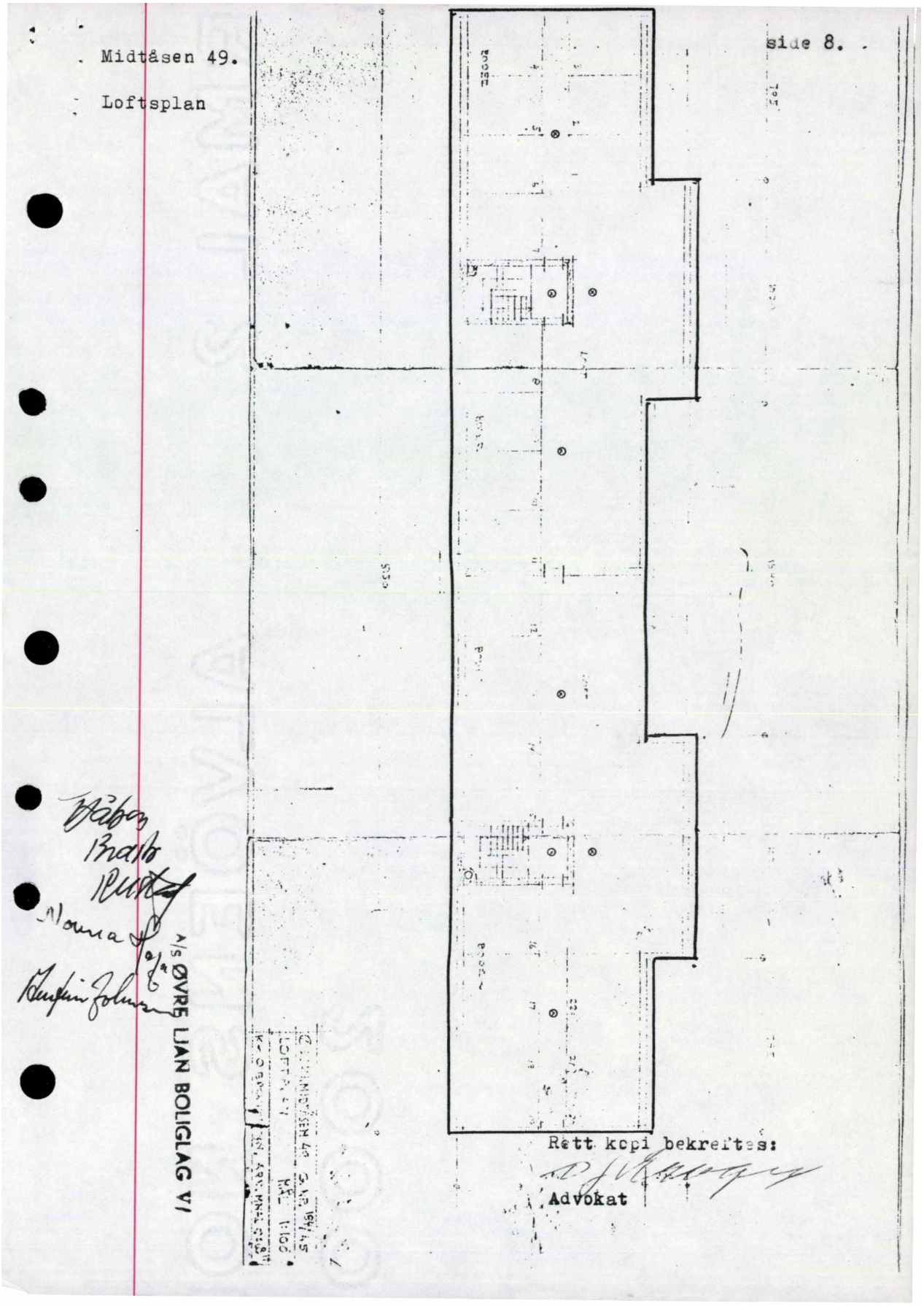
Rett kopi bekreftes:

Advokat

Midtåsen 49.

Loftsplan

side 8.



A/S ØVRE LIAN BOLIGLAG VI

Rett kopi bekreftes:

Advokat

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5m * 417200

TB/NU.

KOPI

Oslo, den 2-4-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 184, bnr. 45, blokk L-I, Midtåsen 49.

Journalnr.
54/319.

Avsluttende synsforretning
4-3-1964.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/S Övre Ljan Boliglag VI, v/o.r.sakförer O.J.Krogen, Kirkegaten 8,Oslo.

Byggemelder
Arkitektene Karen og Odd Brochmann, Kirkegaten 15, Oslo.

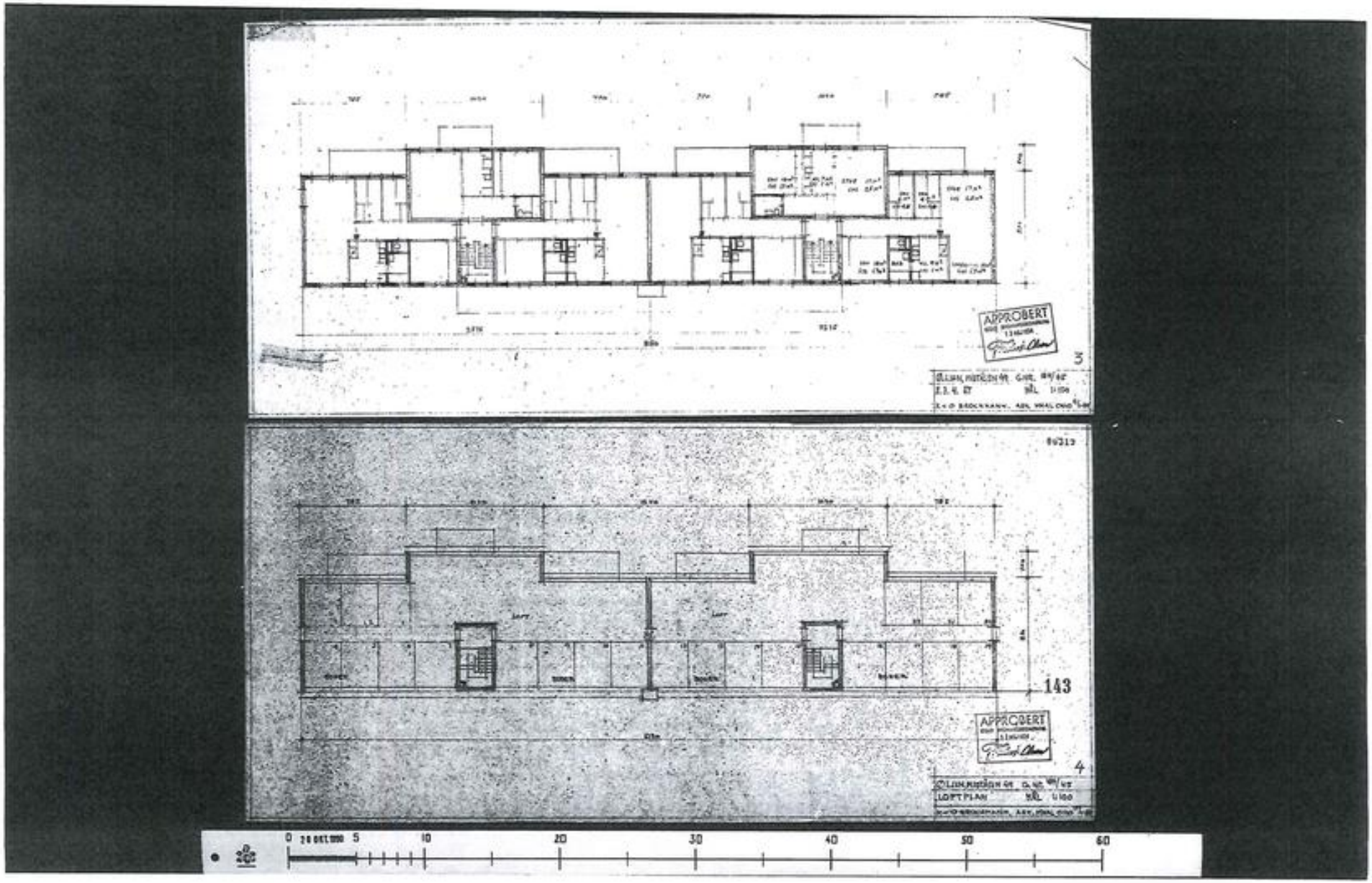
Ansvarshavende
Murmester Finn Andresen, Kr. Augustsgate 14, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T.Busch

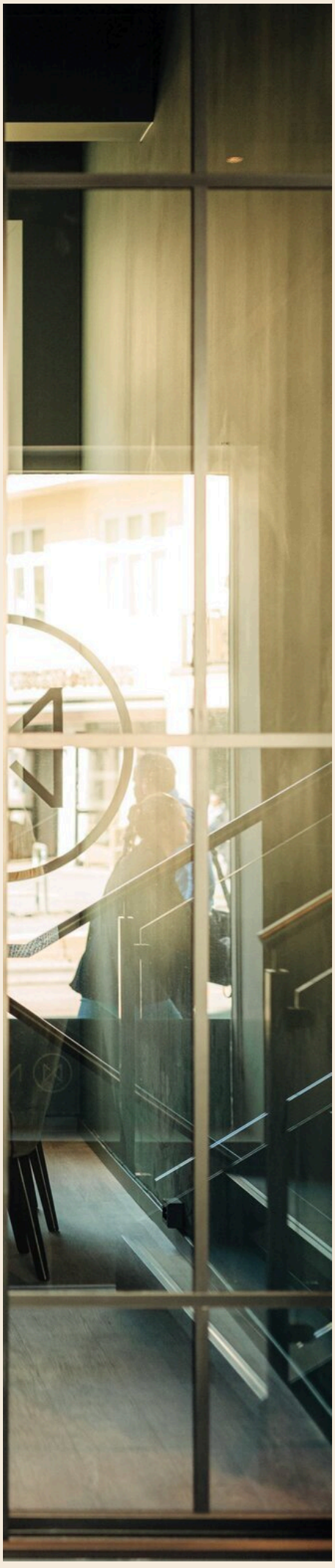
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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


APPROBERT
3
APPROBERT
143
4
0 5 10 20 30 40 50 60

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din 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.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: 44-0036/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtåsen 49A 1166 OSLO
Matrikkel: Gnr 184, bnr 94, snr 12 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:



Hanne Larsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Nordstrand
hanne.larsen@nordvikbolig.no
913 76 360



Kristoffer J.S Johannessen
Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

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