

Navn: Anette Borvik
Firma: Schala & Partners avd Sagene AS
Avd: Partners Sagene

Oslo, 28.05.2026

**Salg av seksjon 24 i Sameiet Bogstadveien 31 – Marius Andersson
(19260178)**

Vi viser til bestilling av den 27/5 og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler
- Notat om peisene
- Vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK i 2017

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.360 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 1.046 pr. mnd. som nedbetaling av lån. For Homenet og Riks-TV betales pt. kr. 720 pr. mnd.
- I henhold til vedtatt budsjett for 2026 skal det kalles inn to ekstra kapitalinnkallinger i løpet av året, hver på totalt 310.000. Den første er allerede fakturert og betalt. Det gjenstår en som vil bli fakturert etter sommeren. Beløpet for seksjon 24 er kr. 6.060.
- Andel formue for seksjonen pr. 31.12.25: kr. 9.585.
- Andel gjeld for seksjonen pr. 31.12.25: kr. 121.481.
- Kjøper er pliktig, i henhold til sameiets vedtekter, å innbetale et administrasjonsgebyr til sameiet i forbindelse med innflytting.
- Sameiet har i 2021 rehabilitert alle rør i sameiet.
- Sameiet har et lån i Handelsbanken med en restgjeld pr. d.d. på kr. 6.143.000. Rentesatsen p.t. er 6,95 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i Codan, polise nr. 1066725.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva.
- Sameiets styreleder er Nina Steenland, tlf 922 85 267, e-post: bogstadvn31@gmail.com

Med vennlig hilsen

[Frank Kjærnes](#)

SK Eiendom AS

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Bogstadveien 31

Oslo, 7. april 2026

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BOGSTADVEIEN 31

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **ONSDAG DEN 15/4 2026 KL. 19.00.**
Møtet vil bli avholdt på Teams. [Trykk her for å komme til møtet på Teams.](#)

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og to sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsoppgjøret for 2025

- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap
- c) Honorar styre

3. Budsjett for 2026

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

Styret har i 2025 bestått av Ellen Paulsen, styreleder, Nina Steenland styremedlem, og Eirik Rosø styremedlem. I tillegg har Gina Teslo, varamedlem møtt på de fleste styremøtene. Ellen Paulsen kom inn i styret i 2018 og har vært styreleder siden, Nina Steenland har sitte siden 2021, men har i flere perioder tidligere vært styreleder. Samtlige av styrets medlemmer har blitt forespurt om å fortsette og har sagt seg villig til det med unntak av Ellen Paulsen som ønsker å tre ut. Nina Steenland bor i sin leilighet i Bogstadveien 31. Eirik Rosø bor i sin leilighet. Varamedlem Gina Teslo bor også i sin leilighet. Nina Steenland har sagt seg villig til å være ny styreleder.

5. Orientering om vedlikeholds arbeid i 2026 og behov for ekstra innkalling av kapital

Her vises det til Årsrapporten for 2025. Styret jobber med å få på plass en rottedreper. Etter at ny rørlegger er koblet på prosjektet er en ny løsning anbefalt som vil gjøre mindre inngripen og bli billigere. I tillegg er følgende vedlikehold planlagt: Utbedring av balkonger i 7 etasje. Utbedring av deler i heisene. Installering brannvarslingssystem.

Dette kommer i tillegg til generelt vedlikehold. Det vil bli behov for å kalle inn ekstrakapital til vedlikehold i 2026 se årsmeldingen.

Dersom vi får rente økning på lånet kan det hende at husleien må økes i løpet av året.

Hver seksjon har én stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Bogstadveien 31

Ellen Paulsen
Styreleder

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Sameiet Bogstadveien 31

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Ellen Paulsen
Styremedlem:	Nina Steenland
Styremedlem:	Eirik Rosø

VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Varamedlem:	Gina Teslo
-------------	------------

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 971543612, med Gnr 215 og Bnr 14 i Oslo.

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: bogstadvn31@gmail.com og ved hjelp av kontaktskjema på hjemmesiden bogstadveien31.styret.com.

4. VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har delt vaktmestertjeneste med flere andre sameier i nabolaget. Teixeira Gilberto er tildelt vaktmester oppgavene og han er tilgjengelig på telefonnummer: +47 922 98 806.

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rengjøring av fellesarealer, rydding, plenklipping, snømåking dog ex brannbalkonger og tak, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold.

5. KABEL-TV

Sameiet har siden 2016 en kollektiv avtale med HomeNet som leverandør av bredbånd over fiber. Avtalen ble reforhandlet i 2025. Gjennom HomeNet har vi også avtale med RiksTV for levering av TV signaler over fiber.

6. NØKLER/SKILT

Kodebrikke til inngangsdør bestilles gjennom styret. Det er seksjonsnummeret på leiligheten som knytter nøkkel til person. Seksjonseier faktureres på regning. Skilt til postkasse bestilles selv, se innsiden av postkassen for informasjon eller scan QR kode på oppslagstavlen. Nøkkel til kjeller kan fås ved kontakt med styret.

Minner om at det i husordensreglene er enighet om at alle skilter på postkasser skal være ensartede, eier plikter å kjøpe inn nytt skilt ved utleie.

7. BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret samt bekoste dette. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

8. VEDLIKEHOLD

Styret har i 2025 sørget for kontinuerlig vedlikehold av bygget og fulgt opp tidligere styresaker. En oppsummering av året følger under:

A. Lekkasje fra brannbalkong i 8 etasje

På for sommeren 2024 blir det meldt om lekkasje i taket i 7 etasje. Årsaken til lekkasjen var lenge uklart, og styret søkte å få svar på hvorvidt dette skyldtes tette sluk i 8 etasje, altså manglende vedlikehold fra sameier eller andre årsaker. Totalt var det 3 takstmenn inne. Grunnen til at det er viktig er at skyldes lekkasjen tette sluk på balkongen er det sameieren (altså eier av leiligheten) som må dekke utbedringen. Er det som det viste seg i dette tilfellet dårlig membran og løse oppfliser er det sameiet som i fellesskap må dekke kostnaden. I dette tilfellet kom kostnadene, innen utvendig arbeid er ferdig, på totalt 500.000. Styret ønsker å gjøre tilsvarende arbeid også i 7 etasje og man håper å få utført dette i løpet av 2026.

B. Endringen av renovasjon

Sameiet har mottatt brev fra Bydel Frogner som ønsker at våre avfallsdunker skal flyttes. Det er nå enighet om at avfallsdunkene kan snus i 90 grader i forhold til hvordan de i dag står.

C. Innstallering av målere av vann og fjernvarme

Det ble på ekstraordinært årsmøte den 13. november besluttet at man fra 1.1.2024 skulle måle det faktiske forbruket til næringsseksjonen. Også dette er i tråd med Oslo Kommunes regler for dette. Vannmålere ble satt inn i desember 2023 og januar 2024. En del av oppdraget var å melde de nye hovedmålerne inn til Oslo Kommune slik at sameiet til enhver tid betaler for reelt forbruk. Oppunder jul 2024 ble det avdekket at målerne aldri var meldt inn til kommunen av utførende rørlegger. I tillegg er det

avdekket at flere målere ikke er installert. Alle seksjoner har derfor i 2025 betalt i henhold til ordinær brøk slik som tidligere. Det er nylig inngått en rammeavtale med Rørleggervakta slik at dette nå kan bringes i orden.

D. Renteutviklingen på lån i sameiet

Sameiet innfridde sitt lån hos DNB som 31.12.2020 var på 3.408.210 og tok opp et nytt lån 7.000.000 som en delfinansiering av rørprosjektet, Saldo på lånet er 31.12.2025 på 6.214.585. Renten på det nye lånet var 3,2% i januar 2022. Siste mottatte rentehevingsbrev i 2024 hevet renten til 7,45%. Sikkerhet i sameier vurderes dessverre av bankene som ualminnelig dårlig sikkerhet. Styret har også i 2025 jobbet med å få senket renten på lånet og har i to omganger lykket med dette. Rentesatsen på lånet er nå 6,6%, altså en reduksjon på 0,85%. Styret har også denne gang kontaktet andre banker med det mål å få alternativer til det eksisterende lånet.

E. Inspeksjon av heisene i bygget

Det var inspeksjon av heisene i 2023 som har gitt sameiet en liste over det som ikke er i tråd med dagens forskrifter. Styret vil innhente reviderte tilbud på å få utført utbedringene slik at dette kan bli gjennomført i 2026. Dette kan medføre at styret må innhente kapital fra sameierne.

F. Arbeid med installasjon av felles brannvarsling

Det er et lovmessig krav om elektronisk brannvarslingssystem. Styret tar sikte på å få gjort dette i løpet av 2026.

9. RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

10. HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. Dette ble aktualisert i forbindelse med rørprosjektet vi har hatt og Opak fikk da delegert til seg de HMS oppgavene sameiet er ansvarlige for under prosjektet.

Følgende er gjort i sameiet: Det ble under Flyts befarings i 2021 avdekket flere mangler ved det elektriske anlegget i flere av leilighetene. En del av leilighetene hadde i bakkant befarings av Elvia (Hafslund på vegne av kommunen) som i enkelte leiligheter krevde utbedringer av det elektriske anlegget inni leilighetene. I disse tilfellene fikk eieren av leiligheten melding om dette med utbedringsfrist.

11. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Tryg Forsikring med polisenummer 8561252. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Styret har styreforsikring. På grunn av diverse skader i bygget de senere årene har prisen på forsikringen sameiet betaler steget fra 101.000 i året til 230.000.

12. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2025 gjennomført 4 overdragelser av seksjoner.

13. STYRETS ARBEID

Styret har siden forrige ordinære årsmøte hatt stor arbeidsbelastning og derfor jevnlig arbeidsmøter med diskusjoner av konkrete problemstillinger og fordeling av oppgaver. Frekvensen har variert fra månedlig til daglig.

Se beskrivelse av saker styret har arbeidet med under punkt «Vedlikehold».

14. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2025 var totalt på kr. 2.654.916.

Utgiftene i 2025 var totalt på kr. 2.373.629

Av dette utgjorde vedlikehold 886.029. Kostnader korrigert for denne utbetalingen var på 1.487.600 hvilket er noe høyere enn 2024.

Resultatet av driften for 2025, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et årsresultat på minus k 172.053.

Underskuddet for 2025 på kr. 172.053 foreslås overført udekket tap fra tidligere år.

Udekket tap pr 31.12 er kr. 6.193.276. Dette er dekket inn ved låneopptak i Handelsbanken. Saldo på lånet pr. 31.12.25 er kr. 6.214.585.

Sameiet har disponible midler per 31.12.2025 med kr 21.309.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke frem går av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stedet og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2026

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG OG EKSTRINNKALLING AV KAPITAL

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2026. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Det vil også i 2026 bli behov for ekstrainnkalling av kapital fra sameierne. Det er i budsjettet lagt opp til at innkallingen vil bli på 2 ganger 310.000. Dette for å komme noe mer ajour med vedlikeholdet i bygget.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 262.967. Grunnen til usikkerheten rundt størrelsen

på innkallingen av kapital skyldes usikkerhet rundt vedlikeholds prosjekter (se over). Det er i sameiet et etterslep på vedlikehold hvilket enten må dekkes av økte husleiekostnader eller innbetalinger fra sameierne.

Oslo, den 15/2-2026
I styret for Bogstadveien 31 sameiet

Ellen Paulsen

Nina Steenland

Eirik Rosø

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

SAMEIET BOGSTADVEIEN 31

RESULTATREGNSKAP	2025	Budsj. 25	2024
<u>Driftsinntekter:</u>			
	Note:		
Fellesutgifter leiligheter	977 077	977 077	894 852
Fellesutgifter næringsseksjon	391 725	391 725	358 824
Avregning renovasjon næring	-13 623	-13 800	-12 974
Innbetaling lån	641 052	641 052	641 052
Homenet og Riks TV	241 920	241 920	241 920
Diverse inntekter	1 319 001	310 000	600 002
Leieinntekter	<u>97 764</u>	<u>97 764</u>	<u>95 288</u>
Sum	<u>2 654 916</u>	<u>2 645 738</u>	<u>2 818 964</u>
 <u>Driftskostnader:</u>			
Styrehonorar	125 000	125 000	125 000
Arbeidsgiver avgift	17 625	17 625	17 625
Strøm	23 436	30 000	21 118
Fjernvarme	409 942	450 000	404 663
Kommunale avgifter	243 710	240 000	198 818
Homenet og Riks TV	214 967	220 000	213 568
Diverse utgifter	11 075	10 000	10 428
Drift/Vedlikehold	2 886 029	450 000	720 046
Heisutgifter	38 243	50 000	33 355
Forretningsfører	80 384	80 384	78 420
Revisjon	3 21 500	18 500	16 500
Vaktmester	154 780	150 000	145 052
Forsikring bygning	140 599	150 000	132 103
Bankomkostninger	<u>6 339</u>	<u>5 500</u>	<u>5 954</u>
Sum	<u>2 373 629</u>	<u>1 997 009</u>	<u>2 122 650</u>
 DRIFTSRESULTAT	<u>281 287</u>	<u>648 729</u>	<u>696 314</u>
 <u>Finansinntekter/-kostnader:</u>			
Renteinntekter	5 177	271	12 014
Renteutgifter	<u>458 517</u>	<u>475 000</u>	<u>482 599</u>
Sum	<u>-453 340</u>	<u>-474 729</u>	<u>-470 585</u>
 RESULTAT	<u>-172 053</u>	<u>174 000</u>	<u>225 729</u>
 <u>Disponering:</u>			
Overført annen egenkapital	<u>-172 053</u>		<u>225 729</u>
Sum disponert	<u>-172 053</u>		<u>225 729</u>

SAMEIET BOGSTADVEIEN 31

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2025	2024
<u>Eiendeler:</u>		
Omløpsmidler		
Fordringer:		
Utestående fellesutgifter	4 786	4 533
Andre fordringer	<u>18 377</u>	<u>487 237</u>
Sum fordringer	<u>23 163</u>	<u>491 770</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.:		
DnB	<u>303 054</u>	<u>217 505</u>
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>303 054</u>	<u>217 505</u>
Sum omløpsmidler	<u>326 217</u>	<u>709 275</u>
 Sum eiendeler	 <u>326 217</u>	 <u>709 275</u>
 <u>Egenkapital og gjeld:</u>		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital:		
Annen egenkapital	4 -6 193 276	-6 021 223
Sum opptjent egenkapital	<u>-6 193 276</u>	<u>-6 021 223</u>
Sum egenkapital	<u>-6 193 276</u>	<u>-6 021 223</u>
 Gjeld		
Langsiktig gjeld:		
Lån Handelsbanken	5 6 214 585	6 404 731
Sum langsiktig gjeld	<u>6 214 585</u>	<u>6 404 731</u>
Kortsiktig gjeld:		
Kreditorer/Leverandørgjeld	86 128	96 101
Styrehonorar	125 000	125 000
Skyldig arbeidsg. avgift	17 625	17 625
Forskuddsbetalte fellesutgifter	69 666	80 552
Påløpte renter	<u>6 489</u>	<u>6 489</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>304 908</u>	<u>325 767</u>
Sum gjeld	<u>6 519 493</u>	<u>6 730 498</u>
 Sum egenkapital og gjeld	 <u>326 217</u>	 <u>709 275</u>

Oslo,

Ellen Paulsen
styreleder

Nina Steenland
styremedlem

Eirik Rosø
styremedlem

SAMEIET BOGSTADVEIEN 31

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	383 508	331 780
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-172 053	225 729
Endring langsiktige lån	-190 146	-174 001
B. Årets endring i disponible midler	-362 199	51 728
C. Disponible midler pr. 31.12.	21 309	383 508
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	23 163	491 770
Bankinnskudd	303 054	217 505
Omløpsmidler	326 217	709 275
Kortsiktig gjeld	-304 908	-325 767
Disponible midler	21 309	383 508

SAMEIET BOGSTADVEIEN 31

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 - Diverse inntekt:

Ekstra innkalling	310 001
Viderefakturert egenandel forsikringskade	7 500
Adm gebyr skilt postkasser og ringetablå	<u>1 500</u>
Sum	<u>319 001</u>

Note 2 - Drift/Vedlikehold:

Kosntadsført montering av vannmålere etc 2023-24	469 184
Egenandel forsikringskade	10 000
Rehab balkonger	194 125
Malerhuset AS	156 478
Follo Taksering AS	18 446
Kompesasjon ved ubebolighet ifbm lekkasje	11 450
Bortkjøring av avfall	4 843
Service vallinganlegg	7 438
Dør- og låsservice	11 548
Diverse innkjøp (lysmateriell, redskap m.m.)	<u>2 517</u>
Sum	<u>886 029</u>

Note 3 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet forrige regnskapsår	<u>21 500</u>
Sum	<u>21 500</u>

Note 4 - Annen egenkapital:

Annen egenkapital 01.01	-6 021 223
Årets resultat	<u>-172 053</u>
Sum	<u>-6 193 276</u>

Note 5 - Lån Handelsbanken:

Rentesats pr. 31.12. 6,6 %	
Lånet er ferdig nedbetalt i 2042	<u>6 214 585</u>
Sum	<u>6 214 585</u>
Av dette forfaller om mere enn 5 år:	5 118 000

SAMEIET BOGSTADVEIEN 31

BUDSJETT	2026	Resultat 2025
<u>Driftsinntekter:</u>		
Fellesutgifter leiligheter inkl økning 10% fra 1/1	1 033 956	977 077
Fellesutgifter næringsseksjon inkl økning 10% fra 1/1	414 456	391 725
Avregning renovasjon næring	-12 000	-13 623
Innbetaling lån	641 052	641 052
Homenet og Riks TV	241 920	241 920
Ekstrainnkalling	620 000	319 001
Leieinntekter	<u>100 104</u>	<u>97 764</u>
Sum	<u>3 039 488</u>	<u>2 654 916</u>
<u>Driftskostnader:</u>		
Styrehonorar	125 000	125 000
Arbeidsgiver avgift	17 625	17 625
Strøm	30 000	23 436
Fjernvarme	400 000	409 942
Kommunale avgifter	275 000	243 710
Homenet og Riks TV	220 000	214 967
Diverse utgifter	10 000	11 075
Drift/Vedlikehold	800 000	886 029
Heisutgifter	50 000	38 243
Forretningsfører	82 396	80 384
Revisjon	21 500	21 500
Vaktmester	157 000	154 780
Forsikring bygning	165 000	140 599
Bankomkostninger	<u>6 000</u>	<u>6 339</u>
Sum	<u>2 359 521</u>	<u>2 373 629</u>
Driftsresultat	<u>679 967</u>	<u>281 287</u>
<u>Finansinntekter/-kostnader:</u>		
Renteinntekter	0	5 177
Renteutgifter	<u>417 000</u>	<u>458 517</u>
Sum	<u>-417 000</u>	<u>-453 340</u>
RESULTAT	<u>262 967</u>	<u>-172 053</u>
Avdrag lån 2026 ca	205 000	

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bogstadveien 31

Ordinært årsmøte ble avholdt onsdag den 15/4-26 kl. 19.00 digitalt via Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Seksjon:	Navn:	Til stede:	Fullmakt:
1	Cathay AS	X	Yeung Fong Cheung
2	Mosberg, Jon		
3	Zhang, Zi-Yi		
4	Bråthen, Erling		
5	Østereng, Tellef	X	
6	Avgerinos, Christos		
7	Heimen, Brit	F	Nina Heimen
8	Egil, Ender Bjørn		
9	Sørby, Erik Malmberg	X	
10	Rosø, Karen Helena Bjørn Rosø, Eirik	X	
11	Blekastad, Bente		
12	Sandboe, Tina Mondelia Mai Lin		
13	Steenland, Nina A.	X	
14	Olsen, Amalie Bjurhult, Thomas Helleland		
15	Karlsen, Kim Andre Fladvad Myhre, Joakim		
16	Sællmann, August		
17	Gaggero, Davide		
18	Stormyr, Herman		
19	Paulsen, Ellen	X	
20	Sakshaug, Ingvild Fagelund		
21	Bildøy, Bent-Einar Bildøy, Yulia		
22	Aagaard, Martin Schjærven		
23	Hauge, Erling Spikkeland		
24	Andersson, Marius		
25	Wahl, Alexander	X	
26	Nes Bolig AS		
27	Teslo, Gina	X	
28	Gravning, Kristofer		
29	Jensen, Maiken Leonardsen	X	

Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Ellen Paulsen ble valgt til møteleder.

c) Valg av sekretær og 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Forretningsfører, Frank Kjærnes, ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Tellef Østereng og Maiken Jensen valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden så møtet ble erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret 2025

a) Styrets årsrapport

Styrets årsrapport ble gjennomgått punkt for punkt.

- Ny inngangsdør vil komme i løpet av april.
- Dersom det skjer en forsikringssskade i en leilighet som leies ut vil ikke tappt leie bli dekket av verken sameiet eller forsikringsselskapet.

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning

b) Regnskapet

Regnskapet ble gjennomgått.

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent

c) Honorar styre

VEDTAK: Honorar på kr. 125.000 ble godkjent

3. Budsjett for 2026

- Kostnaden til forsikringen blir nok en del høyere enn i budsjettet sett opp mot siste faktura sameiet har mottatt fra forsikringsselskapet.
- Sameiet får Norgespris på fjernvarme for bolig. Næringsdelen får ikke Norgespris. Dette vil avregnes separat mot næring.

VEDTAK: Budsjettet ble godkjent.

4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

VEDTAK:

Følgende styre ble valgt:

Styreleder	-	Nina Steenland
Styremedlem	-	Gina Teslo
Styremedlem	-	Eirik Rosø
Varamedlem	-	Jon Mosberg

5. Orientering om vedlikeholds arbeid i 2026 og behov for ekstra innkalling av kapital

Her vises det til Årsrapporten for 2025. Styret jobber med å få på plass en rottedreper. Etter at ny rørlegger er koblet på prosjektet er en ny løsning anbefalt som vil gjøre mindre inngripen og bli billigere. I tillegg er følgende vedlikehold planlagt: Utbedring av balkonger i 7 etasje. Utbedring av deler i heisene. Installering brannvarslingssystem.

Dette kommer i tillegg til generelt vedlikehold. Det vil bli behov for å kalle inn ekstrakapital til vedlikehold på kr. 620.000 i 2026. Innkallingen vil bli delt på to innkallinger på kr. 310.000 hver gang, fordelt etter sameiebrøk.

Dersom vi får rente økning på lånet kan det hende at husleien må økes i løpet av året.

Ellen Paulsen
(elektronisk signert)

Maiken Jensen
(elektronisk signert)

Tellef Østereng
(elektronisk signert)

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BOGSTADVEIEN 31

Vedtatt i sameiermøte den

11.04.2000

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§4 endret i ordinært sameiermøte 22.03.2007

§7 endret i ordinært sameiermøte 07.03.2016

§1 endret i ordinært sameiermøte 09.03.2017

§3 endret i ekstraordinært årsmøte 13.11.2023

§2, §4 (ny), §5 (tidl. §4), §7 (tidl. §6), §17 (tidl. §16), §18 (tidl. §17), §22 (tidl. §21) og språkvask endret i ordinært årsmøte 08.04.2025

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 28 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til reseksjoneringsvedtak tinglyst den 06/01-2017.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 215 bnr. 14 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier disponerer i tillegg en (1) kjellerbod.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Unntatt fra fellesutgifter er følgende utgifter: renovasjon, vann, avløp og fjernvarme hvor næring skal betale etter faktisk forbruk mens beboerenhetene skal betale overskytende etter brøk. De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Overskudd i driftsregnskapet tillegges sameiets egenkapital. Ingen sameier kan kreve utbetalt andel av opparbeidet egenkapital, hverken ved salg eller bortleie.

Styret kan utligne et års underskudd på sameierne.

§ 4 FORSIKRING

I fellesutgiftene inngår bygningsforsikring av Bogstadveien 31. Den enkelte seksjonseier plikter å holde egen innboforsikring. Dersom det er valgt løsninger/materialvalg i den enkelte seksjon utover normal standard, plikter den enkelte seksjonseier å avklare eventuell tilleggsdekning med eget forsikringselskap.

Skader på fellesområder eller i den enkelte seksjon skal utbedres så raskt som mulig. Seksjonseiere er pliktig å melde styret skadesaker i den enkelte seksjon, uavhengig om skaden dekkes av sameiets forsikring eller egen forsikring.

I forbindelse med skadesaker i den enkelte seksjon, når sameiets bygningsforsikring kommer til anvendelse, skal den aktuelle seksjonseier dekke forsikringens egenandel. Unntaket er i de tilfeller hvor det er åpenbart at skaden er oppstått som følge av forhold i sameiets fellesområder.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Vedlikehold/utbedringer i den enkelte seksjon skal følge gjeldende regelverk og standarder for slikt arbeid. Ved inngripen/endringer i bygningens opprinnelige infrastruktur (romdisponering, vannrør, elektrisitet osv.) bærer den enkelte seksjonseier det fulle ansvaret, herunder praktisk og økonomisk, ved eventuelle skader og følgeskader, også fremtidige. Ved salg av seksjon påhviler det seksjonseier å opplyse disse forholdene til megler/ny eier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger i den enkelte seksjon inkludert seksjonens sikringsboks.

Eiere av seksjoner med tilgang til balkonger via dør, er ansvarlig for innvendig vedlikehold og renhold av balkonger, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende. På vegne av sameiet kan styret gjennomføre kontroll av renhold av balkonger og avløp. Manglende vedlikehold/renhold medfører at den aktuelle seksjonseier må bekoste nødvendig arbeid. Manglende vedlikehold/renhold vil også medføre erstatningsansvar i forbindelse med eventuelle skader (på fellesområder og/eller i annen seksjon).

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Dersom seksjonen selges til ny eier eller seksjonen får ny leietaker er seksjonseier (ved salg - ny seksjonseier) pliktig til å innbetale et administrativt beløp på kr. 500,- til sameiet.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for 1 år, men for kontinuitetens skyld kan ikke alle styremedlemmer utgå samtidig. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 OM SAMEIERMØTET

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

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bli sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Sameiet er i henhold til loven pliktig å ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BOGSTADVEIEN 31

1. INNLEDNING

- 1.1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten/næringslokalet.
- 1.2. Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Inngangsdøren, dører i kjellerrom og bakgård skal til enhver tid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.
- 2.2. Beboerne er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel og annet avfall. Avfall som det ikke er plass til i søppelcontainer er den enkelte sameiers ansvar å få fjernet og skal ikke settes igjen ved containeren. Forretningsdrivende skal sørge for å bringe vekk overskuddsemballasje og lignende fra virksomheten og ikke legge dette i gårdens søppelcontainer eller fellesrom.
- 2.3. Det er forbudt å røyke i gårdens fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter foran hovedinngangen eller i bakgården.
- 2.4. Sykler, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i inngangspartiet, bakgård eller oppgangene. Oppbevaring og/eller lagring av møbler, søppel eller andre gjenstander i bakgård, kjeller eller i fellesarealene er ulovlig og vil bli fjernet på eiers bekostning. (jf. Brannvesenets regler for rømningsvei).
- 2.5. Eventuelle skader på gårdens tekniske anlegg, lekkasjer m.v. skal varsles vaktmester umiddelbart.
- 2.6. Vaskekjeller skal ryddes og rengjøres etter bruk, det vises for øvrig til oppsatte regler for bruk av vaskerommet.
- 2.7. Det er forbudt å åpne ild eller bart lys i trappeoppgang, i kjeller, i bakgård og på terrassene. Grilling er ikke tillatt i bakgård.

3. BALKONGER

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.
- 3.2. Det er ikke tillatt å riste eller tørke tepper og tøy fra balkonger eller vinduer.
- 3.3. Det er forbudt å grille på balkongene.

4. LEILIGHETER

- 4.1. Det er ikke tillatt å eie mer enn to seksjoner i sameiet.
- 4.2. All utleie skal varsles til forretningsfører/styret med opplysning om personalia på ny leietager.

- 4.3. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Det må ikke kastes annet enn klosettpapir i klosettet. Det må ikke brukes Plumbo eller lignende i avløp da det tærer på rørene.
- 4.4. Hver seksjon er selv ansvarlig for å besørge god lufting innvendig. Vinduene har en ventilfunksjon som styret oppfordrer alle til å benytte når vinduet holdes lukket.

5. BOD

- 5.1. Hver seksjon har en bod. Eieren er selv ansvarlig for å holde den låst og sørge for renhold.
- 5.2. Oppbevaring og/eller lagring av gjenstander utenfor bodene er forbudt.

6. RO OG ORDEN

- 6.1. Den enkelte sameier/beboer er ansvarlig for at det er ro mellom kl. 22.00 til kl. 07.00 slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det gjøres oppmerksom på at stereoanlegg, radio, TV og høylytt tale kan forstyrre naboene i stort omfang. Musikkøvelser, banking, boring og andre støyende aktiviteter skal kun forekomme mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og kl. 17.00 på lørdag, søndag og andre helligdager.
- 6.2. Naboer skal varsles i forkant av støyende begivenheter som for eksempel oppussing, selskaper osv. NB! Varsling gir ikke fritak fra reglene.

7. SKILT

- 7.1. Navneskilt på inngangsdør, ringetablå og postkasser skal være ensartet. Skilt til postkassen bestilles hos styreformannen.

8. DUGNAD

- 8.1. Alle seksjonseiere er ansvarlig for å delta/bistå ved felles dugnader i sameiet. Den som ikke kan delta skal varsle styret om dette og vedkommende må påregne og betale de ekstrakostnader fraværet måtte påføre sameiet.

9. HUSDYR

- 9.1.1. Husdyr er tillatt under den forutsetning at dyret egner seg til å ha i en bygård. Dyret må ikke være støyende, eller på annen måte være til sjenanse for de andre beboerne.

10. ERSTATNINGSPLIKT

- 10.1.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av uaktsomhet eller brudd på instruks gitt for teknisk og elektrisk utstyr. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin egen husstand, fremleietaker eller andre som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen (jf. Husleielovens §§ 20 og 21).

Husk at det er et felles ansvar å skape et trivelig og godt bomiljø til beste for alle!

Til styret Bogstadveien 31.----Peisene

Jeg har sporet opp tidligere styreformann i sameiet vedr. peiser og pipeløp, og gjengir hans kunnskap om dette.

Da bygningen ble oppført i 1934, ble det tatt alt for lite hensyn til trekkforholdene i skorsteinene.

I hver leilighet ble det murt en peis som ble tilsluttet en skorstein for hver annen etasje.

Det eksisterer altså tilslutning til samme skorstein fra en peis i 2, 4, 6, og 8, etasje i oppgang B, og fra 3, 5, og 7, etasje i den andre skorstein som er avsatt til dette bruk.

Tilsvarende forhold er gjeldene for oppgang A.

Resultatet er at det kommer røyk inn i overliggende leiligheter hvis det fyres på peisen, enten spjeldet er stengt eller der det ikke fyres.

Avtrekk fra kjøkkener og bad skjer ved naturlig oppdrift.

Dersom det gjøres forsøk på å montere en vifte på toppen av skorsteinene ville følgelig tilførsel av luft til leilighetene bli reversert ned gjennom avtrekkskanalene.

Dette er verken lovlig eller behagelig.

Problemet er drøftet med VVS-konsulentene Bach og Dyvik for en tid tilbake.

Deres konklusjon var at eneste mulighet var tilførsel av luft via kanal til hver enkelt peis i gulvhøyde direkte utenfra.

En både bygningsmessig og økonomisk utilfredstillende løsning, som dessuten ikke kunne garanteres å virke i sammenheng med pipevifter.

Problemet er derfor neppe løselig.

Det kan derfor ikke anbefales noe slikt forsøk, noe som er vedtatt av tidligere styre for sameie.

Tore Heimen

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, kontonr: 9490.70.62249

Låntaker: Sameiet Bogstadveien 31
Kundenr: 009715 43612
Dato: 10.11.2025
Saksnummer: 5109.46828
Bevilgningsnummer:

Lånebeløp: 6 248 633 **Låneform:** Annuitet **Rentesats:** 6,950% **Effektiv rente:** 6,830%
Renteberegning: Etterskudd **Kapitalisering:** Ved forfall **Løpetid:** 16 år 7 mnd **Innfrielses dato:** 27.05.2042
Første forfall: 27.11.2025 **Terminlengde:** 1 mnd **Terminbeløp:** 52 987 **Terminomk.:** 90

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	10 312 431	4 045 888	17 910	6 248 633	
11.11.2025	Ny ordinær rentesats : 6,600 %					
11.11.2025	Endring av terminbeløpet til kr 51.754 (renter og avdrag)					
27.11.2025	Innbetaling	52 862	36 669	90	16 103	6 232 530
27.12.2025	Innbetaling	50 886	32 851	90	17 945	6 214 585
31.12.2025	Årsum	103 748	69 520	180	34 048	6 214 585
27.01.2026	Innbetaling	51 844	34 836	90	16 918	6 197 667
27.02.2026	Innbetaling	51 844	34 740	90	17 014	6 180 653
27.03.2026	Innbetaling	51 844	31 293	90	20 461	6 160 192
27.04.2026	Innbetaling	51 844	34 531	90	17 223	6 142 969
27.05.2026	Innbetaling	51 844	33 323	90	18 431	6 124 538
27.06.2026	Innbetaling	51 844	34 331	90	17 423	6 107 115
27.07.2026	Innbetaling	51 844	33 129	90	18 625	6 088 490
27.08.2026	Innbetaling	51 844	34 129	90	17 625	6 070 865
27.09.2026	Innbetaling	51 844	34 030	90	17 724	6 053 141
27.10.2026	Innbetaling	51 844	32 837	90	18 917	6 034 224
27.11.2026	Innbetaling	51 844	33 824	90	17 930	6 016 294
27.12.2026	Innbetaling	51 844	32 637	90	19 117	5 997 177
31.12.2026	Årsum	622 128	403 640	1 080	217 408	5 997 177
27.01.2027	Innbetaling	51 844	33 617	90	18 137	5 979 040
27.02.2027	Innbetaling	51 844	33 515	90	18 239	5 960 801
27.03.2027	Innbetaling	51 844	30 180	90	21 574	5 939 227
27.04.2027	Innbetaling	51 844	33 292	90	18 462	5 920 765
27.05.2027	Innbetaling	51 844	32 118	90	19 636	5 901 129
27.06.2027	Innbetaling	51 844	33 079	90	18 675	5 882 454
27.07.2027	Innbetaling	51 844	31 910	90	19 844	5 862 610
27.08.2027	Innbetaling	51 844	32 863	90	18 891	5 843 719
27.09.2027	Innbetaling	51 844	32 757	90	18 997	5 824 722
27.10.2027	Innbetaling	51 844	31 597	90	20 157	5 804 565
27.11.2027	Innbetaling	51 844	32 537	90	19 217	5 785 348
27.12.2027	Innbetaling	51 844	31 384	90	20 370	5 764 978
31.12.2027	Årsum	622 128	388 849	1 080	232 199	5 764 978
27.01.2028	Innbetaling	51 844	32 241	90	19 513	5 745 465

27.02.2028	Innbetaling	51 844	32 118	90	19 636	5 725 829
27.03.2028	Innbetaling	51 844	29 943	90	21 811	5 704 018
27.04.2028	Innbetaling	51 844	31 887	90	19 867	5 684 151
27.05.2028	Innbetaling	51 844	30 750	90	21 004	5 663 147
27.06.2028	Innbetaling	51 844	31 658	90	20 096	5 643 051
27.07.2028	Innbetaling	51 844	30 528	90	21 226	5 621 825
27.08.2028	Innbetaling	51 844	31 427	90	20 327	5 601 498
27.09.2028	Innbetaling	51 844	31 313	90	20 441	5 581 057
27.10.2028	Innbetaling	51 844	30 193	90	21 561	5 559 496
27.11.2028	Innbetaling	51 844	31 078	90	20 676	5 538 820
27.12.2028	Innbetaling	51 844	29 965	90	21 789	5 517 031
31.12.2028	Årssum	622 128	373 101	1 080	247 947	5 517 031
27.01.2029	Innbetaling	51 844	30 911	90	20 843	5 496 188
27.02.2029	Innbetaling	51 844	30 809	90	20 945	5 475 243
27.03.2029	Innbetaling	51 844	27 721	90	24 033	5 451 210
27.04.2029	Innbetaling	51 844	30 557	90	21 197	5 430 013
27.05.2029	Innbetaling	51 844	29 456	90	22 298	5 407 715
27.06.2029	Innbetaling	51 844	30 313	90	21 441	5 386 274
27.07.2029	Innbetaling	51 844	29 219	90	22 535	5 363 739
27.08.2029	Innbetaling	51 844	30 066	90	21 688	5 342 051
27.09.2029	Innbetaling	51 844	29 945	90	21 809	5 320 242
27.10.2029	Innbetaling	51 844	28 860	90	22 894	5 297 348
27.11.2029	Innbetaling	51 844	29 694	90	22 060	5 275 288
27.12.2029	Innbetaling	51 844	28 617	90	23 137	5 252 151
31.12.2029	Årssum	622 128	356 168	1 080	264 880	5 252 151
27.01.2030	Innbetaling	51 844	29 441	90	22 313	5 229 838
27.02.2030	Innbetaling	51 844	29 316	90	22 438	5 207 400
27.03.2030	Innbetaling	51 844	26 365	90	25 389	5 182 011
27.04.2030	Innbetaling	51 844	29 047	90	22 707	5 159 304
27.05.2030	Innbetaling	51 844	27 988	90	23 766	5 135 538
27.06.2030	Innbetaling	51 844	28 787	90	22 967	5 112 571
27.07.2030	Innbetaling	51 844	27 734	90	24 020	5 088 551
27.08.2030	Innbetaling	51 844	28 524	90	23 230	5 065 321
27.09.2030	Innbetaling	51 844	28 393	90	23 361	5 041 960
27.10.2030	Innbetaling	51 844	27 351	90	24 403	5 017 557
27.11.2030	Innbetaling	51 844	28 126	90	23 628	4 993 929
27.12.2030	Innbetaling	51 844	27 090	90	24 664	4 969 265
31.12.2030	Årssum	622 128	338 162	1 080	282 886	4 969 265
31.12.2031	Årssum	622 128	318 917	1 080	302 131	4 667 134
31.12.2032	Årssum	622 128	298 408	1 080	322 640	4 344 494
31.12.2033	Årssum	622 128	276 400	1 080	344 648	3 999 846
31.12.2034	Årssum	622 128	252 963	1 080	368 085	3 631 761
31.12.2035	Årssum	622 128	227 922	1 080	393 126	3 238 635
31.12.2036	Årssum	622 128	201 218	1 080	419 830	2 818 805
31.12.2037	Årssum	622 128	172 607	1 080	448 441	2 370 364
31.12.2038	Årssum	622 128	142 104	1 080	478 944	1 891 420
31.12.2039	Årssum	622 128	109 520	1 080	511 528	1 379 892

31.12.2040	Årssum	622 128	74 757	1 080	546 291	833 601
31.12.2041	Årssum	622 128	37 551	1 080	583 497	250 104
31.12.2042	Årssum	254 635	4 081	450	250 104	0

Til styret Bogstadveien 31.----Peisene

Jeg har sporet opp tidligere styreformann i sameiet vedr. peiser og pipeløp, og gjengir hans kunnskap om dette.

Da bygningen ble oppført i 1934, ble det tatt alt for lite hensyn til trekkforholdene i skorsteinene.

I hver leilighet ble det murt en peis som ble tilsluttet en skorstein for hver annen etasje.

Det eksisterer altså tilslutning til samme skorstein fra en peis i 2, 4, 6, og 8, etasje i oppgang B, og fra 3, 5, og 7, etasje i den andre skorstein som er avsatt til dette bruk.

Tilsvarende forhold er gjeldene for oppgang A.

Resultatet er at det kommer røyk inn i overliggende leiligheter hvis det fyres på peisen, enten spjeldet er stengt eller der det ikke fyres.

Avtrekk fra kjøkkener og bad skjer ved naturlig oppdrift.

Dersom det gjøres forsøk på å montere en vifte på toppen av skorsteinene ville følgelig tilførsel av luft til leilighetene bli reversert ned gjennom avtrekkskanalene.

Dette er verken lovlig eller behagelig.

Problemet er drøftet med VVS-konsulentene Bach og Dyvik for en tid tilbake.

Deres konklusjon var at eneste mulighet var tilførsel av luft via kanal til hver enkelt peis i gulvhøyde direkte utenfra.

En både bygningsmessig og økonomisk utilfredstillende løsning, som dessuten ikke kunne garanteres å virke i sammenheng med pipevifter.

Problemet er derfor neppe løselig.

Det kan derfor ikke anbefales noe slikt forsøk, noe som er vedtatt av tidligere styre for sameie.

Tore Heimen

RAPPORT // TILSTANDSVURDERING**Bogstadveien 31**

Oppdragsgiver: Sameiet Bogstadveien 31
Oppdragsnummer: 133648
Dato: 26.06.2017

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	3
Rapportering	5
Kostnader	7
Beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak	8
2 BYGNING.....	8
3 VVS.....	11
4 EL-KRAFT.....	13
5 TELE OG AUTOMATISERING.....	15
6 ANDRE INSTALLASJONER	16
7 UTENDØRS.....	16
Brannsikring.....	17
Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2).....	18

Vedlegg : Tiltaksplan med kostnadsoverslag
Billedokumentasjon fra befaring

OSLO – HOVEDKONTOR:

OPAK AS
Hovfaret 13
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

BERGEN:

OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:

OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
ORG.NR. NO 960 816 862



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
CERTIFISERT
BEDRIFT



Oppdragsopplysninger					
Oppdragsgiver			Kontaktperson		
Sameiet Bogstadveien 31			Marius Jones bogstadvn31@gmail.com 92494998		
Befaringsdato		Omviser på befaring		Oppdragsleder	
01.06.17		Vaktmester		Ola Bråten Lund	
Rådgiver bygg		Rådgiver VVS		Rådgiver elektro	
Ola Bråten Lund		Ola Thingelstad		Ola Thingelstad	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.
215	14	-	-	-	-
Adresse			Postnr. og kommune		
Bogstadveien 31			0366 Oslo		
Byggear	Bygningstype	Ant. bygninger	Ant. etasjer	Ant. oppganger	Ant. boenheter
1963	Boligblokk/ bygård	1	8 + kjeller	2	28

Sammendrag

Eiendommen består av en boligblokk/ bygård oppført i 1963, med til sammen 28 boenheter fordelt på 2 oppganger. I første og andre etasje av bygget er det næringsvirksomhet.

Vesentlige vedlikehold- og utbedringstiltak opplyses utført de siste 10 årene:

- 2013/-14: Utskifting av samtlige vinduer.
- 2013/-14: Utskifting av samtlige dører.
- 2013/-14: Tekket om taket.
- 2013: Begge trappeoppgangene malt.
- Ukjent/Nylig: Fasader etterisolert og pusset/malt.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som kommunalt listeført.

Kostnader

Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene er vurdert til kr 420 000 inkl. mva. I tillegg anbefales det strakstiltak for kr 120 000 inkl. mva. som bør utføres innen et år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør tilsammen kr 8 450 000 inkl. mva.

Bygningsmessig

Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand. Bygget har lite vedlikeholdsetterslep, men en skade mot bakgården som bør undersøkes nærmere.

Det meste av det bygningsmessige er oppgradert i løpet av de siste fem årene. Det er derfor lite som bør utbedres ved bygget, men det er registrert en sprekk i fasaden i bakgården. Denne bør undersøkes nærmere for å kartlegge skadeårsaken, og for å utbedre skadeårsaken.

VVS

Vårt hovedinntrykk er at VVS-anleggene generelt fremstår som gamle og avløpsrørene er gjennomrustet. Røranlegget og baderommene bør undersøkes nærmere. Noen rør bør isoleres og gamle ubrukte røranlegg fjernes

Elektro

Vårt hovedinntrykk er at de elektrotekniske anleggene generelt fremstår som nye og i god stand. Belysningen i kjellerne bør skiftes til Led-belysning med moderne lysstyring. Hovedtavle må ryddes for ubrukte kabler sammen med alle arealene i kjeller.

Sameiet Bogstadveien 31 har ikke etablert Internkontroll elektro. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav.

Brannsikkerhet

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

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

Rapportering

Bakgrunn

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

Omfang

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en gjennomgang av bygningens klimaskjerm som yttertak, fasader, vinduer, dører og innvendige fellesarealer som trapperom, kjeller/loft og felles tekniske anlegg. Leilighetene omfattes ikke av rapporten. Vurderingen er basert på egen befarings og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

Premisser

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

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

I Straktiltak (0 - 1 år)

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II Vedlikehold (1 - 3 år, 3 - 5 år og 5 - 10 år)

Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt.

III Modernisering

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

Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden.

Ved registrering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	Ingen avvik	<ul style="list-style-type: none"> Ingen symptomer på avvik, ingen merknader
TG 1	Mindre eller moderate avvik	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	Vesentlige avvik	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen er sterkt nedslitt Bygningsdelen er vesentlig skadet Bygningsdelen har redusert funksjon Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	Store eller alvorlig avvik	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt Det er fare for liv og helse
TGIU	Ikke undersøkt Mulig risiko	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.

Kostnader

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til *kr 9 000 000* inkl. mva.
Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	110 000	60 000	0	40 000	0	210 000
VVS installasjoner	0	90 000	0	0	8 450 000	8 540 000
Elkraft, tele/aut, andre	10 000	230 000	0	0	0	240 000
Utendørs	0	0	0	0	0	0
Sum	120 000	380 000	0	40 000	8 450 000	8 990 000
Sum avrundet						9 000 000

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

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

Beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak

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

2 BYGNING		
21	Grunn og fundamenter	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke gjort særskilte undersøkelser omkring grunnforhold og fundamentering. Det antas at bygningen er fundamentert på fjell, og/eller til faste masser. Ubehandlet betong på grunn.</p> <p>Dreneringen antas å være fra byggeåret.</p> <p><u>Tilstand</u> Det ble ikke observert, eller opplyst om, vesentlige setninger eller tegn på svikt i bygningens grunnforhold eller fundamenter.</p> <p>Dreneringen har normalt en forventet levetid på 50 år +/- 10 år. Kjellerne fremstår som tørre, og ifølge omviser har det ikke vært problemer med klær, bøker, o.l. som mugner. Begge kjellerne er for øvrig godt ventilert, med egne ventilasjonsanlegg som slår seg på ved forhøyede fuktkonsentrasjoner.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.</p>
22	Bæresystemer	<p><u>Beskrivelse</u> Bygningen har bærende vegger, etasjeskillere og tak i betong.</p> <p><u>Tilstand</u> Det er ikke registrert svikt i bygningens bæresystemer.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.</p>
23	Yttervegger	<p><u>Beskrivelse</u> Ytterveggene er i pusset og malt betong. Ifølge omviser ble fasadene etterisolert og pusset/malt for få år siden. Deler av fasaden i bakgården ble ikke rehabilitert samtidig. Dette gjelder fasaden i 1. etasje tilhørende butikklokalene.</p> <p>Vinduer, dører og porter: Alle vinduene i bygget ble i 2013/-12 byttet til aluminiumsvinduer med 3-lags isolasjonsglass. Inngangsdøren til blokken ble byttet samtidig til en glassfelt aluminiumsdør med overlys.</p> <p>Det er to ståldører i bakgården. En dør fra kjelleren, og en dør som går ut på en felles platting.</p> <p><u>Tilstand</u> Fasadene mot gateplan fremstår i god stand, men ettersom de ligger mot en svært trafikkert gate bør de vaskes en gang i løpet av de neste 10 årene.</p>

		<p>På fasaden i bakgården er det registrert en sprekk som går horisontalt over butikkvindue. Denne sprekk kommer trolig av fukt fra oversiden. På oversiden ligger det en platting som beboerne kan benytte. Skaden kan tyde på at vann ikke blir ledet tilstrekkelig vekk/ mot sluk. Plattingen bør byttes (se pkt. 28), og det bør etableres en membran slik at vann ikke får trukket ned i betongen. For å kartlegge skaden nærmere, og for å finne utbedringsalternativer, bør det gjennomføres en betongkontroll av skadeområdet.</p> <p>Vinduer, dører og porter: Aluminiumsdører og –vinduer har en forventet levetid på 40 år +/- 10 år. Vinduene er i dag kun 3-4 år gamle, og har en lang forventet restlevetid. Ståldørene mot bakgården fremstår også i tilfredsstillende stand, med en forventet restlevetid ut over de neste 10 årene.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Betongkontroll av deler av fasaden i bakgården (tiltak 1). Vaske fasaden mot gateplan (tiltak 2).</p>
24	Innervegger	<p><u>Beskrivelse</u> Det er pussede/malte betongvegger i begge trappeoppgangene. I kjelleretasjen er det betongvegger og enkle trevegger mellom bodene.</p> <p>Vinduer og dører: Til kjelleren er det brannklassifiserte (A120) ståldører. Internt i kjelleren er det enkelte brann-dører til tekniske rom fra byggeåret. Til leilighetene er det brannklassifiserte (B30) tredører, og til trapperommene er det eldre glassfelte tredører.</p> <p><u>Tilstand</u> OPAK har ikke vurdert innvendige vegger i leilighetene og næringslokalene, da dette er beboers og leietakers eget ansvar.</p> <p>Innerveggene ble malt for cirka fire år siden, og fremstår generelt i god stand med liten/ ingen slitasje. I kjelleren er det registrert enkelte vegger med fuktskader, spesielt i fyrrommet hvor det er et fuktig klima. Fukttutfordringene på fyrrommet kan til en viss grad begrenses ved å isolere rørene (se pkt. 31).</p> <p>Vinduer og dører: Omviser informerer om at det ofte er innbrudd i kjelleren, og at dørene må byttes med ujevne mellomrom. Dørene til kjellerne fremstod under befaringen i tilfredsstillende stand. De eldre dørene til tekniske rom som f.eks. fyrrom bør byttes da de ikke lenger tilfredsstiller kravene til brann- og røyk-tetthet.</p> <p>Det er usikkert om de glassfelte dørene til trappeoppgangene fortsatt tilfredsstiller kravene til brann- og røyk-tetthet. Dørene er trolig fra byggeåret, og er dermed over 50 år gamle. Trapperom skal utformes som egne brannceller, slik at en evt. brann ikke skal kunne spre seg til leilighetene i løpet av en gitt rømningstid.</p>

		<p><u>Anbefalte tiltak</u></p> <p>Bytte enkelte branndører til tekniske rom i kjeller (tiltak 1). Bytte dørene til trappeoppgangene (tiltak 2).</p>
25	Gulv og himlinger (Dekker)	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Gulv: Malt betonggulv på grunn i kjelleren. I trappene og i inngangspartiet er det skifer på inntrinn og reposer.</p> <p>Himlinger: Himlingene er i malt betong.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>OPAK har ikke vurdert gulv og himlinger i leilighetene og næringslokalene da dette er beboers og leietakers eget ansvar.</p> <p>Gulv: Gulvoverflatene fremstår generelt i tilfredsstillende stand, med liten/ingen slitasje.</p> <p>Himlinger: Himlingene fremstår i tilfredsstillende stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p> <p>Ingen tiltak.</p>
26	Yttertak	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>Bygningen har et flatt tak over to plan som ifølge omviser ble tekket om med nytt asfaltbelegg for cirka 3 år siden. Den øverste delen av taket har innvendig nedløp, mens det laveste delen av taket har nedløp langs fasaden.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>Asfaltbelegg har en forventet levetid på 25 år +/- 10 år. Taket er i dag cirka 3 år gammel, det er ikke registrert sprekker/ oppsamling av vann e.l. , og har lang forventet restlevetid.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u></p> <p>Ingen tiltak.</p> <p>Det bør gjennomføres regelmessige kontroller og rengjøring av taket for å fange opp behov for vedlikeholdstiltak. Dette regnes som driftskostnader og er derfor ikke tatt med som vedlikehold i tiltaksplanen.</p>
27	Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	<p><u>Beskrivelse</u></p> <p>OPAK hadde ikke tilgang til noen av leilighetene under befaringen. Over tak er det registrert en skorstein, trolig i pusset tegl, og en beslått pipe.</p> <p><u>Tilstand</u></p> <p>Skorsteinen og pipen fremstår i tilfredsstillende tilstand, uten tegn til skader.</p> <p>Tilstanden på eventuelle ildsteder er ikke kjent.</p>

		<p>Iht. Forskrift om brannforebygging §6, må eier av bygningen, dvs. styret, sørge for fyringsanlegget virker som forutsatt.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.</p>
28	Trapper og balkonger	<p><u>Beskrivelse</u> Trapper: Bygningen har to trappeoppganger. Begge trappene er utformet i betong, med inntrinn og reposer i skifer. Rekkverkene er i malt stål, og håndløperne er i malt tre.</p> <p>Balkonger: Enkelte av leilighetene har utkragede brannbalkonger i betong. Mot bakgården er det en treplattung som kan brukes av beboerne. Treplattingen er lagt på taket til deler av første etasje.</p> <p><u>Tilstand</u> Trapper: Trappene fremstår i god stand med liten/ ingen slitasje. Trappene har trolig ikke behov for vedlikehold i løpet av den neste 10 års perioden.</p> <p>Balkonger: Brannbalkongene er bare undersøkt fra bakkenivå. Brystningene på balkongene ble trolig rehabilitert samtidig som den resterende fasaden. Det er ikke registrert synlige skader fra bakkenivå.</p> <p>Treplattingen mot bakgården fremstår i svært dårlig stand, med mye råtne trebord og mosevekst. Plattingen har et innvendig sluk, men moseveksten gjør trolig at mye vann blir holdt på dekket. Ettersom det er registrert en stor sprekk i fasaden under dekket kan dette tyde på at det ikke er noen membran under trebordene. Det anbefales at plattingen blir revet opp, og det etableres en ny. Den nye plattingen bør ha et membransjikt slik at vann ikke kan trenge inn i betongen fra oversiden.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Rive opp, og bygge en ny plattung mot bakgården (tiltak 1).</p>
29	Dokumentasjon bygg	<p>Det anbefales å få på plass et sporbart system for FDV-dokumentasjon. (FDV=Forvaltning, drift og vedlikehold).</p>

3 VVS

31	Sanitær	<p><u>Beskrivelse</u> VVS-anleggene, med rør for vanninntak og avløpsrør, er fra byggeåret med enkelte senere oppgraderinger. Avløpsledningene er av støpejern fra 1963. Vannledningene er av kobber. Det er varmtvann fra Hafslund netts fjernvarmeveksler i kjeller.</p>
----	---------	--

		<p><u>Tilstand</u> Ingen bad ble besiktiget. Flere steder ble det registrert gamle avløpsrør i kjeller som var gjennomrustet, men vannledningene i kjellerne var skiftet.</p> <p>Det er ikke opplyst om vannlekkasjer ifm. våtrommene. På bakgrunn av ukjent tilstand for baderommene og røranlegget, anbefales det å gjennomføre en tilleggsundersøkelse (tilstandsvurdering nivå 2) hvor et representativt antall kjøkken og baderom stikkprøvekontrolleres.</p> <p>Normal levetid for rørene er 40 +/- 10 år. Store deler av røranleggene antas i dag å være over 54 år, og har kort forventet restlevetid. Enkelte rør ved fjernvarmeveksler er dårlig og mangelfullt isolert.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Rørinspeksjon med kamerakontroll av rørene i bakken for å kontrollere tilstanden (tiltak 1). På bakgrunn av ukjent tilstand for baderom og vann- og avløpsrør, anbefales det å gjennomføre en tilleggsundersøkelse hvor et representativt antall kjøkken og baderom stikkprøvekontrolleres (tiltak 2). I forbindelse med utskiftning av felles vann- og avløpsrør, vil det mest sannsynlig bli aktuelt med en full våtromsrehabilitering. Dette anbefales utført innen 5 år, men medtas som et moderniseringstiltak, da det er noe usikkert hvor akutt tiltaket er (tiltak 3). Isolere rør i kjeller der dette mangler (tiltak 4).</p>
32	Varme	<p><u>Beskrivelse</u> Det er installert vannbårent varmeanlegg med varme til radiatorer. Anlegget er fra byggeåret, men i 2006 ble de gamle varmeanleggene byttet til fjernvarme. Varmen leveres av Hafslund Netts fjernvarmesentral plassert i fyrrom i kjeller. Pumpe sirkulerer vannet via termisk isolerte rørledninger av stål frem til radiatorer. Radiatorene har manuelle kraner i fellesarealene. Varmeanlegget har ekspansjonskar, type lukkede membrankar av nyere type.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for røranlegg er 40 +/- 10 år. Røranlegg, radiatorer og noen ventiler er fra byggeåret, og er i dag 54 år gamle.</p> <p>Tilstanden på varmeanlegget vurderes som god, med fortsatt noe restlevetid på røranleggene.</p> <p>Det gamle fyranlegget med én el-kjele, og rørføring til oljetank er ikke fjernet.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Fjerne gammelt røranlegg og utstyr fra det gamle varmeanlegget (tiltak 1).</p>
33	Brannslukking	<p><u>Beskrivelse</u> Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen leilighet. I henhold til dagens forskrifter skal hver boenhet minimum inneholde et brannslukkingsapparat eller husbrannslange som når hele leiligheten.</p> <p>Det er ikke slukkeutstyr i fellesarealene.</p> <p><u>Tilstand</u> OPAK har ikke kontrollert slukkeutstyret i de enkelte leilighetene. Disse bør</p>

		<p>skiftes hvert 8 år.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Utplassere slukkeutstyr i fellesarealene (tiltak 1).</p>
34	Gass og trykkluft	<p><u>Beskrivelse</u> Det er rørføringer for gassanlegg i kjelleren som ikke har vært i bruk på mange år.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Fjerne gamle gassledninger i kjeller (tiltak 1).</p>
36	Luftbehandling	<p><u>Beskrivelse</u> Det antas at det er naturlig oppdriftsventilasjon fra bad/wc og kjøkken i leilighetene. Avtrekkene går trolig opp i separate sjakter fra hvert våtrom og kjøkken, til over tak. Tilluft via nye ventiler i yttervegg.</p> <p><u>Tilstand</u> Ventilasjonen i leilighetene er ikke vurdert og befart.</p> <p>Oppdriftskanaler kan bli nedsmusset og har behov for jevnlig rengjøring. Luftgjennomstrømningen mellom rommene skjer via dørspalter. Dette er lett å glemme ved utskifting av innvendige dører i leilighetene.</p> <p>Kjøkkenvifter og mekaniske vifter som er montert på avtrekksventilene til hhv. kjøkken og bad, kan skape en ubalanse i avtrekket for alle som er koblet til ventilasjonssjakten. Dette kan føre til at det blåser stekos el. inn til naboen.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Medtar som et moderniseringstiltak en oppgradering av ventilasjonsanlegget ved en eventuell fremtidig rehabilitering av baderommene (tiltak 1).</p>
38	Dokumentasjon VVS	Ingen VVS dokumentasjon ble fremlagt på befaringen.

4 EL-KRAFT

41	Basisinstallasjoner for elkraft	<p><u>Beskrivelse</u> Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent forlagt med kabel i rør. Røranlegget er hovedsakelig utført med stålrør. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavlen i kjelleren, opp til de respektive underfordelingene i trapperom utenfor leilighetene.</p> <p>Fordelingsanlegget for stikkontakter og teknisk kabling er utført med PR-kabel som ledninger i rør.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for driftstekniske anlegg er 30 +/- 10 år. Anlegget er av ulik alder og fremstår generelt i akseptabel stand. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Kursopplegget for lys og stikk i fellesarealene vurderes å være i akseptabel stand. Det er mye kabler og ledninger til utstyr som ikke lenger er i drift, dette bør demonteres og fjernes.</p>
----	---------------------------------	--

		<p><u>Anbefalte tiltak</u> Fjerne alt av kabler til utstyr som ikke er i bruk (tiltak 1).</p>
42	Høyspent forsyning	<p><u>Beskrivelse</u> Det er en nyere jordkabel fra E-verkets (netteier) trafostasjon utvendig.</p> <p><u>Tilstand</u> Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.</p>
43	Lavspent forsyning (fordeling)	<p><u>Beskrivelse</u> Fra hovedfordelingene i kjelleren er stigeledningene forlagt i rør frem til de respektive underfordelingene til leilighetene i hver etasje. Stigeledningene er fra 1990-tallet, av typen PN med PVC-isolasjon og kobberledere.</p> <p><i>Hovedtavle:</i> Det er en hovedtavle i kjelleren antatt oppgradert på 1990-tallet med automatsikringer og sikringskillebrytere. Tavlen er plassert i kjeller, som stålplateskap med kabelinntak i topp etter ombygningsårets gjeldende normer og forskrifter. Spenningsystemet er 230 V – IT.</p> <p><i>Underfordelinger:</i> Underfordelingene/sikringsskapene for leilighetene er plassert i trapperommene og i enkelte leiligheter, med innebygde stålplateskap og betjener hver boenhet. Underfordelingene som ble besiktiget er fra 1990-tallet og har automatsikringer, strømmåler og er bra merket. Underfordelingene er utført etter el-forskrifter og krav til effektbehov fra året de ble bygget om.</p> <p><u>Tilstand</u> <i>Stigeledninger:</i> Normal levetid på stigeledninger er 30 +/- 10 år. Stigeledningene er i dag ca. 25 år, og er i god stand.</p> <p><i>Hovedtavle:</i> Normal levetid på hovedtavler er 30 +/- 10 år. Hovedtavlen er i dag ca. 25 år og bør gjennomgås og ryddes for løse kabler og kabler som ikke er i bruk. Hovedtavlen er utført på en slik måte at det kan forventes en lang restlevetid etter denne er gjennomgått av el-firma.</p> <p><i>Underfordelinger:</i> Normal levetid på underfordelinger er 30 +/- 10 år. Alle undersentralene er i god stand.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> <i>Stigeledninger:</i> Ingen tiltak.</p> <p><i>Hovedtavle:</i> Hovedtavle gjennomgås og ryddes for løse ubenyttete kabler av el-firma (tiltak 1).</p> <p><i>Underfordelinger:</i> Ingen tiltak.</p>

44	Lys	<p><u>Beskrivelse</u> Belysningen i trapperommene er med kompaktarmaturer og fra 2014, som er styrt av moderne lysstyring. I kjelleren er det kompaktarmaturer og lysstoffarmaturer, styrt med av/på brytere. Kursopplegget er delvis utført med kabel forlagt skjult i vegg og tak, og delvis åpent forlagt i stålrør.</p> <p><u>Tilstand</u> Belysningsanlegget i leilighetene er den enkelte beboers ansvar, og er ikke besiktiget og vurdert.</p> <p>Belysningen i kjellerne er ca. 25 år gamle, og bør skiftes til moderne LED-belysning med moderne lysstyring.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Skifte belysningen og kjellerne til Led-belysning med moderne lysstyring (tiltak 1).</p>
45	Elvarme	Vannbåren varme, se kapittel 32.
49	Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	<p><u>Beskrivelse</u> Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg omfattes sameier av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i el. forskriftene.</p> <p><u>Tilstand</u> Det er sameiets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvar for sin egen bolig. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> System for internkontroll for elektro må opprettes (tiltak 1).</p>

5 TELE OG AUTOMATISERING

53	Telefoni og personsøking (porttelefonanlegg)	<p><u>Beskrivelse</u> Det opplyses at porttelefonanlegget var nytt, med anropsapparater ved hovedinngangen, og svarapparater i leilighetene.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for porttelefonanlegg er 10 +/- 5 år. Porttelefonanlegget er i dag nytt, vurderes å være i god stand og har en antatt lang restlevetid.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.</p>
54	Alarm- og signalsystemer (Brannalarmanlegg)	<p><u>Beskrivelse</u> Brannvarslingsanlegg: Det er ikke installert felles brannalarmanlegg i bygningen. I leilighetene er det røykvarslere, som er den enkelte beboers ansvar. I trappene og kjeller er det ikke brannvarslingsanlegg.</p>

		<p><u>Tilstand</u> I henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) er det fra 1. Juli 2010 krav at byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse/ varsling av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres. Det er krav om brannalarmanlegg i leiligheter, oppganger og andre fellesarealer.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Det må installeres brannalarmanlegg i trappeoppganger, U. etasjen og i leilighetene. Minimum en detektor i hver leilighet, hver etasje i trapperommene og i bodarealene i U. etasjen. Dette for å ivareta rask varsling og evakuering ved brann eller tilløp til brann (tiltak 1).</p>
55	Lyd- og bildesystemer	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ikke oppgitt hvem som er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Anleggene er ikke vurdert, da disse er netteiers ansvar.</p>

6 ANDRE INSTALLASJONER

62	Heiser (Person- og varetransport)	<p><u>Beskrivelse</u> Det er to heiser i bygningen som ble oppgradert i 1990. Heisene er personheiser, type Stahl, som går over 8 etasjer og har kapasitet for 4 personer/300 kg.</p> <p><u>Tilstand</u> Normal levetid for en heisinstallasjon er ca. 40 år +/- 10 år.</p> <p>Det er ikke opplyst om problemer med heisene, og tilstanden vurderes som tilfredsstillende. Heisene har lovpålagt servicekontrakt.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.</p>
----	--------------------------------------	--

7 UTENDØRS

73	Utendørs røranlegg	<p><u>Beskrivelse</u> Takvannet går til offentlig overvannsystem.</p> <p><u>Tilstand.</u> Tilstanden vurderes som generelt god.</p> <p><u>Anbefalte tiltak</u> Ingen tiltak.</p>
74	Utendørs elkraft	<p><u>Beskrivelse</u> Det er ingen utvendig belysning.</p>

Brannsikring

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

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

- Det er ikke montert sentralt heldekkende brannvarslingsanlegg i bygningen. Det bør installeres et heldekkende brannalarmanlegg i bygget slik at beboerne blir tidlig varslet om det skulle oppstå brann/røykutvikling.
- Det er ikke håndslukkingsapparater i fellesarealer.
- Brannalarmen må settes i orden og det må etableres serviceavtale. Det skal iht. dagens forskrift monteres brannalarmanlegg med klokker, røykdetektorer og manuell meldere i leilighetene, trapperom og fellesarealer, som kjeller og loft.

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

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

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

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

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

Bygg

- Betongkontroll av deler av fasaden i bakgården

VVS

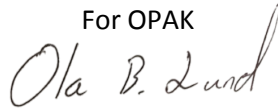
- Rørinspeksjon med kamerakontroll av rørene i bakken.
- Stikkprøvekontrollere et representativt antall kjøkken og badrom for å undersøke tilstanden på vann- og avløpsrør.

Elektro

Ingen tilleggsundersøkelser anbefalt.

Oslo, 26.06.2017

For OPAK



Ola Bråten Lund

Sivilingeniør/ Eiendomsrådgiver

Egenkontroll
19.06.2017 OBL

Sidemannskontroll
21.06.2017 TN

Distribuert til:

Sameiet Bogstadveien 31 v/ Marius Jones, bogstadvn31@gmail.com

Oppdragsnr.: 133648
 Oppdragsnavn: Sameiet Bogstadveien 31
 Dato: 26.06.2017

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Bogstadveien 31

	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov	
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år		3 - 5 år
2 Bygning							
21 Grunn og fundamenter	1						
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
22 Bæresystem	1						
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
23 Yttervegger	1						
Tiltak							
1 Betongkontroll av deler av fasaden i bakgården.	2		25 000				
2 Vaske fasaden mot gateplan.	1				30 000		
24 Innervegger	1						
Tiltak							
1 Bytte enkelte branndører til tekniske rom i kjeller. Medtar 3 dører.	2	45 000					
2 Bytte dørene i trappeoppgangen til godkjente branndører. Medtar 2 dører.	2	30 000					
25 Gulv og himlinger (Dekker)	1						
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
26 Yttertak	1						
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
27 Fast inventar (Murte piper og ildsteder)	1						
Tiltak							
1 Ingen tiltak.							
28 Trapper og balkonger	1						
Tiltak							
1 Rive opp, og bygge en ny platting mot bakgården.	2		20 000				
29 Dokumentasjon bygg	1						
Tiltak							
1 Det bør etableres et sporbart system for FDV-dokumentasjon. Ingen kostnad medtatt.	1						
Sum			75 000	45 000	0	30 000	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		11 250	6 750	0	4 500	0
Mva	25 %		21 563	12 938	0	8 625	0
Sum bygning			110 000	60 000	0	40 000	0

Oppdragsnr.: 133648
 Oppdragsnavn: Sameiet Bogstadveien 31
 Dato: 26.06.2017

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Bogstadveien 31

	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov	
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år		3 - 5 år
3 VVS							
31 Sanitær							
Tiltak	2						
1 Rørinspeksjon med kamerakontroll av rørene i bakken for å kontrollere tilstanden.	2		20 000				
2 På bakgrunn av ukjent tilstand for badetrom og vann- og avløpsrør, anbefales det å gjennomføre en tilleggsundersøkelse hvor et representativt antall kjøkken og badetrom stikkprøvekontrolleres.	2		40 000				
3 I forbindelse med utskiftning av felles vann- og avløpsrør, vil det mest sannsynlig bli aktuelt med en full våtromsrehabilitering. Dette anbefales utført innen 5 år, men medtas som et moderniseringstiltak, da det er noe usikkert hvor akutt tiltaket er.	2					5 600 000	
4 Isolere rør i kjeller der dette mangler.	1						
32 Varme							
Tiltak	1						
1 Fjerne gammelt røranlegg og utstyr fra det gamle varmeanlegget.	2		4 000				
33 Brannslukking							
Tiltak	2						
1 Utplassere slukkeutstyr i fellesarealene.	2	3 000					
34 Gass og trykkluft							
Tiltak	2						
1 Fjerne gamle gassledninger i kjeller.	2		2 000				
36 Luftbehandling							
Tiltak	1						
1 Medtar som et moderniseringstiltak en oppgradering av ventilasjonsanlegget ved en eventuell fremtidig rehabilitering av baderommene.	1					280 000	
38 Dokumentasjon VVS							
Tiltak	1						
1 Ingen tiltak.							
Sum			3 000	66 000	0	0	5 880 000
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		450	9 900	0	0	882 000
Mva	25 %		863	18 975	0	0	1 690 500
Sum VVS-anlegg			0	90 000	0	0	8 450 000

Oppdragsnr.: 133648
 Oppdragsnavn: Sameiet Bogstadveien 31
 Dato: 26.06.2017

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Bogstadveien 31

	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
4 Elkraft						
41 Basisinstallasjon for elkraft	1					
Tiltak						
1 Fjerne alt av kabler til utstyr som ikke er i bruk.	1		3 000			
42 Høyspent forsyning	1					
Tiltak						
1 Ikke vurdert, da netteier er ansvarlig.						
43 Lavspent forsyning	2					
Tiltak						
1 Hovetavle gjennomgås og ryddes for løse ubenyttete kabler av el-firma.	2		4 000			
44 Lys	1					
Tiltak						
1 Skifte belysningen og kjellerne til moderne Led-belysning med moderne lysstyring.	1		15 000			
45 Elvarme	1					
Tiltak						
1 Vannbåren varme, se kapittel 32.						
49 Dokumentasjon elektro (Internkontroll elektro)	2					
Tiltak						
1 System for internkontroll for elektro må opprettes.	2	10 000				
Sum			10 000	22 000	0	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		1 500	3 300	0	0
Mva	25 %		2 875	6 325	0	0
Sum Elkraft			10 000	30 000	0	0

Oppdragsnr.: 133648
 Oppdragsnavn: Sameiet Bogstadveien 31
 Dato: 26.06.2017

**VEDLIKEHOLDSPLAN FOR
 Sameiet Bogstadveien 31**

	Tilstandsgrad	Straks-tiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov
			TG	0 - 1 år	1 - 3 år	
5 Tele- og automatisering						
53 <i>Telefoni og personsøking (porttelefonlegg)</i>	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
54 <i>Alarm- og signalsystemer (brann- og innbruddsalarmanlegg)</i>	2					
Tiltak						
1 Det må installeres brannalarmanlegg i trappeoppganger, U. etasjen og i leilighetene. Minimum en detektor i hver leilighet, hver etasje i trapperommene og i bodarealene i U. etasjen. Dette for å ivareta rask varsling og evakuering ved brann eller tilløp til brann.	2		140 000			
55 <i>Lyd- og bildesystemer</i>	1					
Tiltak						
1 Anleggene er ikke vurdert da disse er netteiers ansvar.						
Sum			0	140 000	0	0
Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %		0	21 000	0	0
Mva	25 %		0	40 250	0	0
Sum Tele og automatisering			0	200 000	0	0
6 Andre installasjoner						
62 <i>Heiser (Person- og varetransport)</i>	1					
Tiltak						
1 Ingen tiltak.						
Sum			0	0	0	0
Rigg, drift og administrasjon	15 %		0	0	0	0
Mva	25 %		0	0	0	0
Sum Andre installasjoner			0	0	0	0

Oppdragsnr.: 133648
 Oppdragsnavn: Sameiet Bogstadveien 31
 Dato: 26.06.2017

VEDLIKEHOLDSPLAN FOR Sameiet Bogstadveien 31		Tilstandsgrad	Vedlikehold			Moderni- sering	
		TG	Straks- tiltak	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov
7	Utendørs						
73	Utendørs røranlegg	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
74	Utendørs elkraft	1					
	Tiltak						
1	Ingen tiltak.						
	Sum		0	0	0	0	0
	Rigg og drift inkl. prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging	15 %	0	0	0	0	0
	Mva	25 %	0	0	0	0	0
	Sum utendørs		0	0	0	0	0
TOTALSUM (Alle fag)			120 000	380 000	0	40 000	8 450 000

133648 Sameiet Bogstadveien 31

Befaringssted: Bogstadveien 31, 0366 Oslo
 Befaringsdato: 01.06.17
 Utført av: Ola Thingelstad og Ola Bråten Lund



Bilde nr. 1 Fasaden mot gateplan er nylig rehabilitert, og fremstår i god stand.



Bilde nr. 2 Mot bakgården er det registrert en horisontal sprekk i fasaden som trolig kommer av fukt fra oversiden.



Bilde nr. 3 Mot bakgården er det registrert en horisontal sprekk i fasaden som trolig kommer av fukt fra oversiden.



Bilde nr. 4 Taket ble tekket om for cirka 3 år siden, og fremstår i god stand.



Bilde nr. 5 Skorsteiner over tak fremstår i god stand.



Bilde nr. 6 Skorsteiner over tak fremstår i god stand.

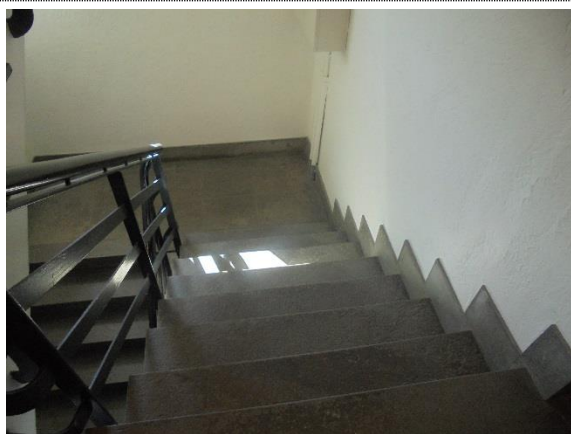
133648 Sameiet Bogstadveien 31



Bilde nr. 7 Plattingen mot bakgården bør byttes.



Bilde nr. 8 Plattingen mot bakgården bør byttes.



Bilde nr. 9 Trappeoppgangene ble pusset opp i 2013, og fremstår i god stand.



Bilde nr. 10 Trappeoppgangene ble pusset opp i 2013, og fremstår i god stand.

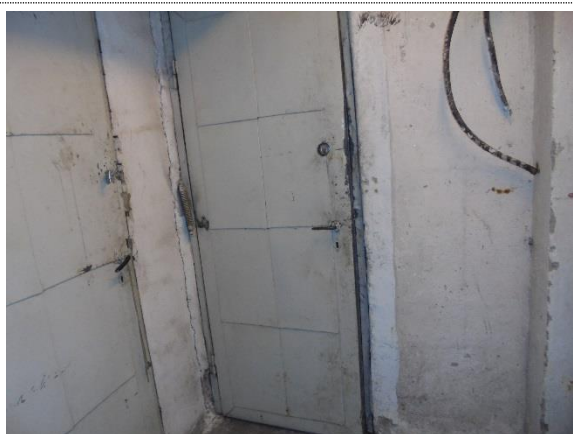


Bilde nr. 11 De glassfelte dørene til trappeoppgangene tilfredsstillers trolig ikke kravene til brann- og røyktetthet og bør byttes.



Bilde nr. 12 I fyrrommet er det registrert fuktskader på veggene.

133648 Sameiet Bogstadveien 31



Bilde nr. 13 I kjelleren er det registrert enkelte dører som ikke lenger tilfredsstill kravene til brann- og røyktetthet.



Bilde nr. 14 I kjelleren er det registrert enkelte dører som ikke lenger tilfredsstill kravene til brann- og røyktetthet.



Bilde nr. 15 Gjennomrustet avløpsrør må oppgraderes sammen med badetrom.



Bilde nr. 16 Gamle avløpsrør og vannrør må skiftes sammen med oppgradering av badetrom.



Bilde nr. 17 Isolere vannrør der dette mangler.



Bilde nr. 18 Isolere vannrør der dette mangler.

133648 Sameiet Bogstadveien 31



Bilde nr. 19 Fjerne gammelt varmeanlegg.



Bilde nr. 20 Fjerne gamle varmerør og oljepåfyllingsrør.



Bilde nr. 21 Fjerne gamle varmerør og oljepåfyllingsrør.



Bilde nr. 22 Fjerne gamle gassrør.

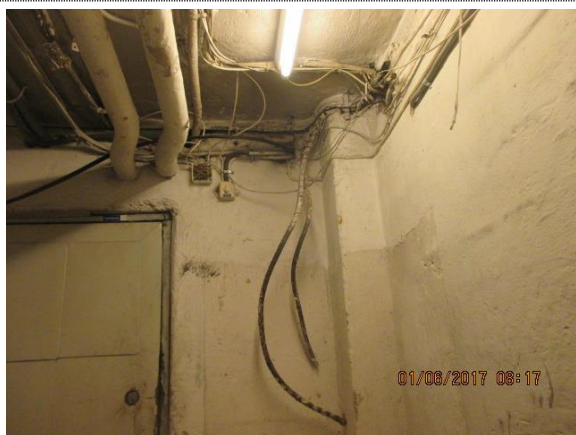


Bilde nr. 23 Fjerne gamle gassrør.



Bilde nr. 24 Skifte belysningen i kjeller til moderne Led belysning med moderne lysstyring.

133648 Sameiet Bogstadveien 31



Bilde nr. 25 Fjerne ubrukte el-kabler i kjeller.



Bilde nr. 26 Terminer/koble frakoplet jordledning.



Bilde nr. 27 Fjerne ubrukte el-kabler i kjeller.



Bilde nr. 28 Fjerne ubrukte el-kabler i kjeller.



Bilde nr. 29 Rydde rengjøre tavle i kjeller.



Bilde nr. 30 Fjerne og koble løse ledninger i tavle.

Egenerklæring

Bogstadveien 31 B, 0366 OSLO

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bogstadveien 31 B

Postadresse

Bogstadveien 31 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden høsten 2016. Bodde ikke i leiligheten perioden høst 2021 til vår 2023, da oppgraderinger ble gjennomført (skifte soilrør og totalrenoivering bad), og leiligheten var utleid mens jeg bodde i Trondheim ifbm. jobb (januar 22 - mai 23).

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8561252

Informasjon om selger

Selger

Andersson, Marius

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad totalrenovert ifbm. skifte av soilrør i hele bygget i regi av sameiet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flyt Entreprenør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeidet med utbedring av brannbalkonger i 7. etasje pågår p.t. i regi av borettslaget og ferdigstilles våren 2026.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Retting av branntetting i sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elfag Expert AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av soilrør i hele bygget i regi av sameiet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flyt Entreprenør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis ble fjernet i regi av tidligere eier.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81721135

Egenerklærings skjema

Name

Marius Andersson

Date

2026-05-27

Identification



Marius Andersson



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Marius Andersson

27/05-2026
22:18:06

BankID OIDC
High



Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533692
Deres ref: 9238186

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 14.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 14.

GNR. 215 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.07.1882.

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

469 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

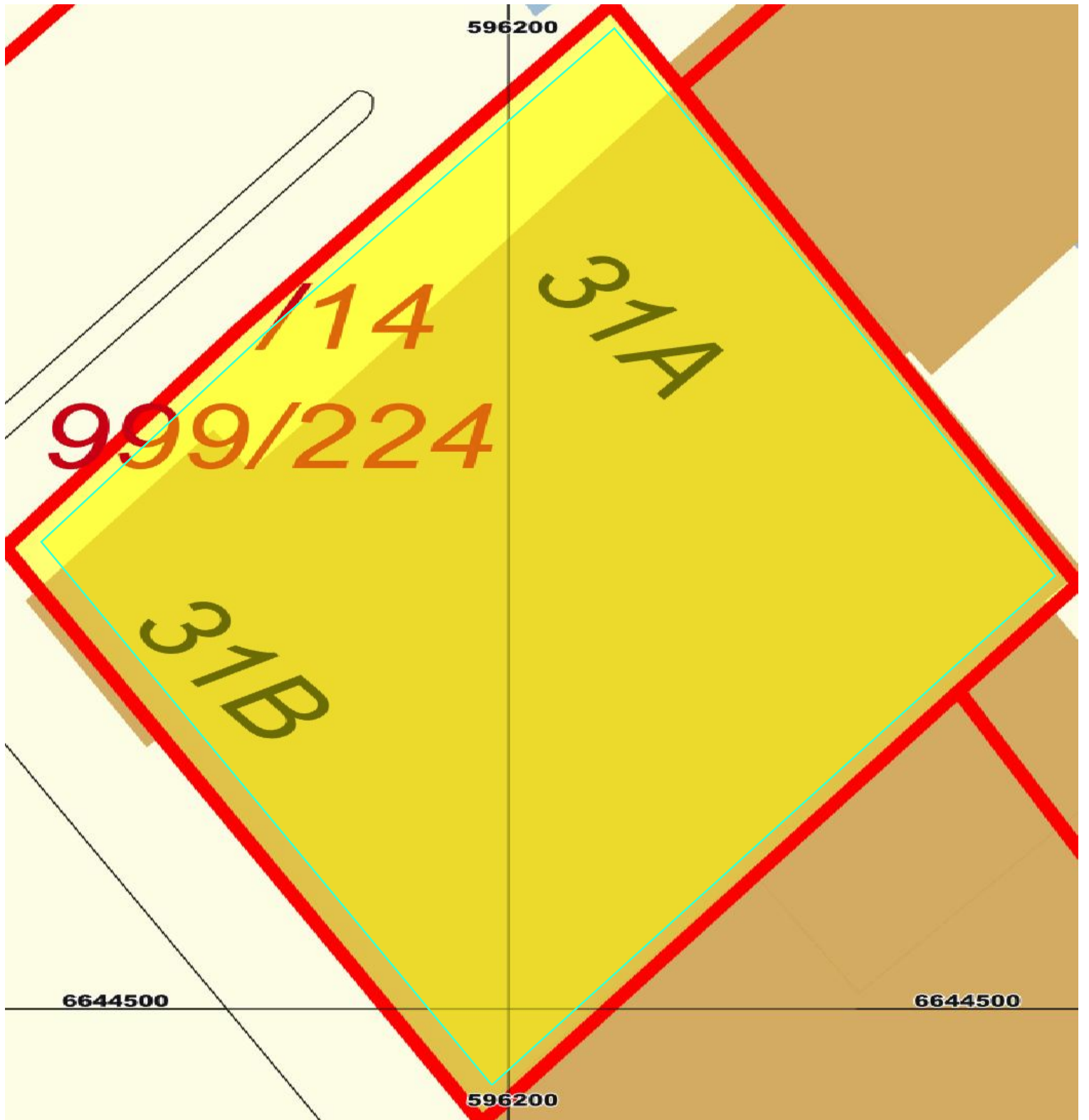
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

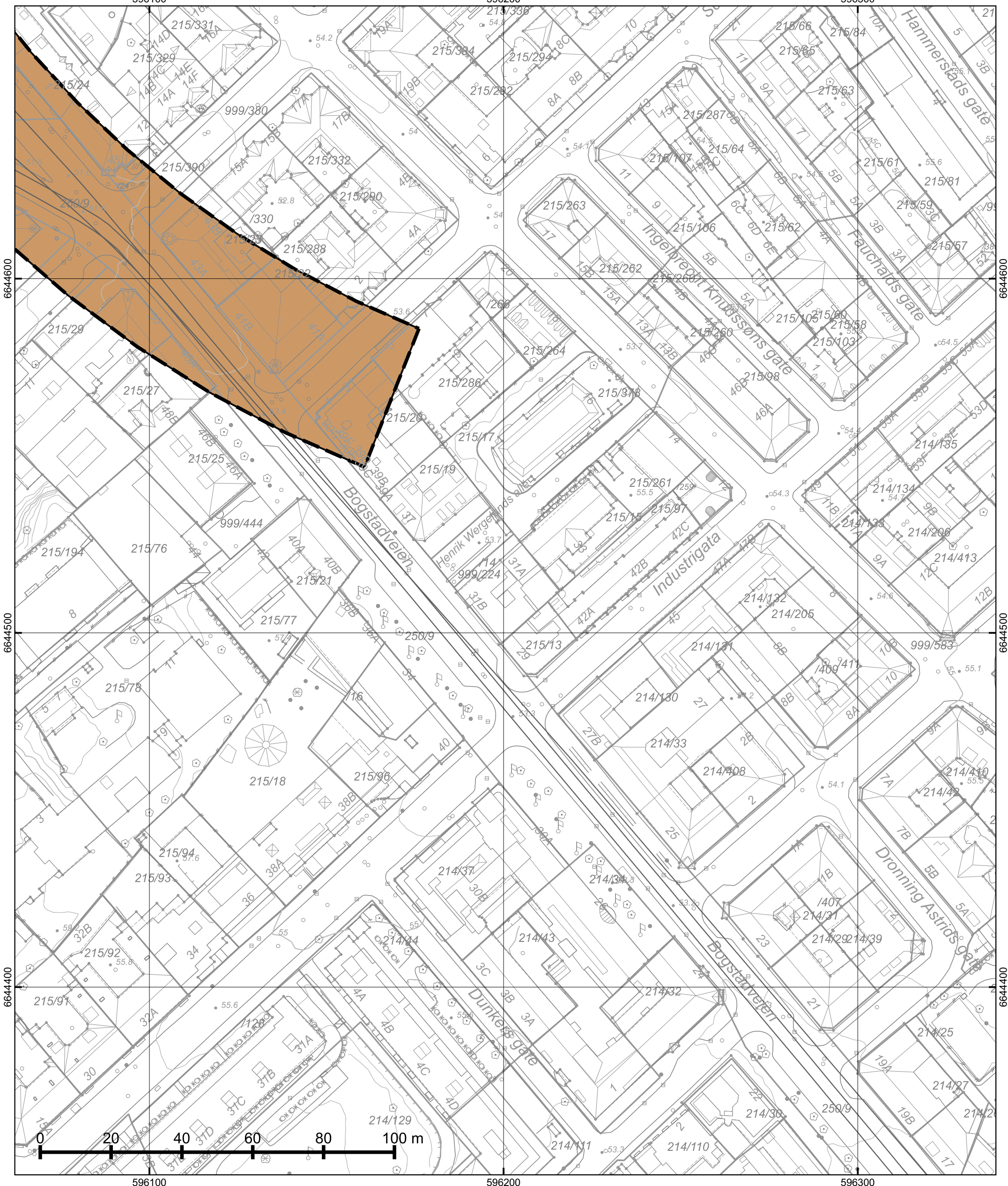
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



596100

596200

596300



596100

596200

596300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026

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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158532/ 86533692

Deres ref.:

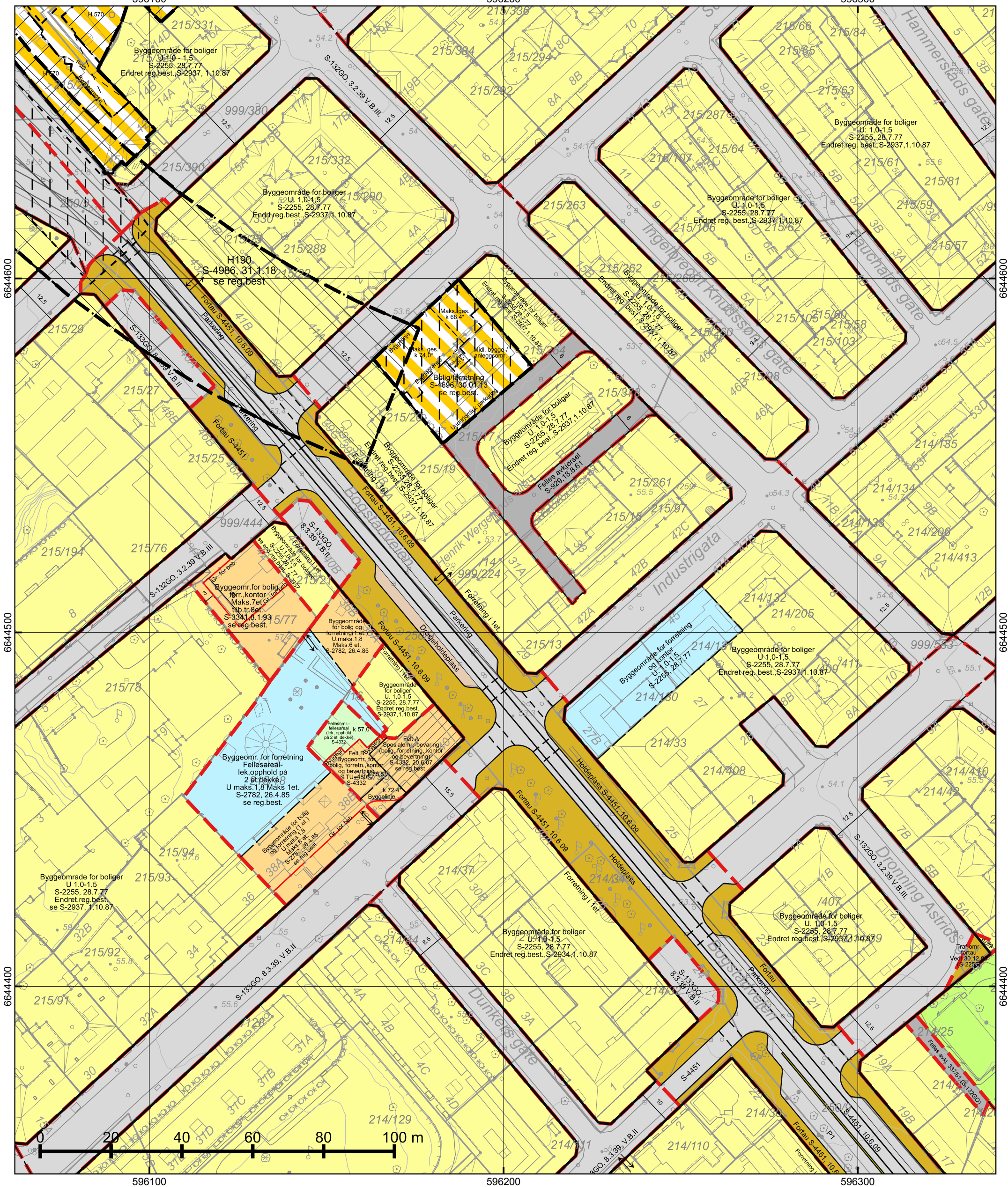
Adresse: Bogstadveien 31

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/14

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026

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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158532/ 86533692

Adresse: Bogstadveien 31

Gnr/Bnr: 215/14

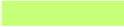



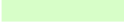
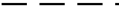
































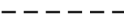



Deres ref.:

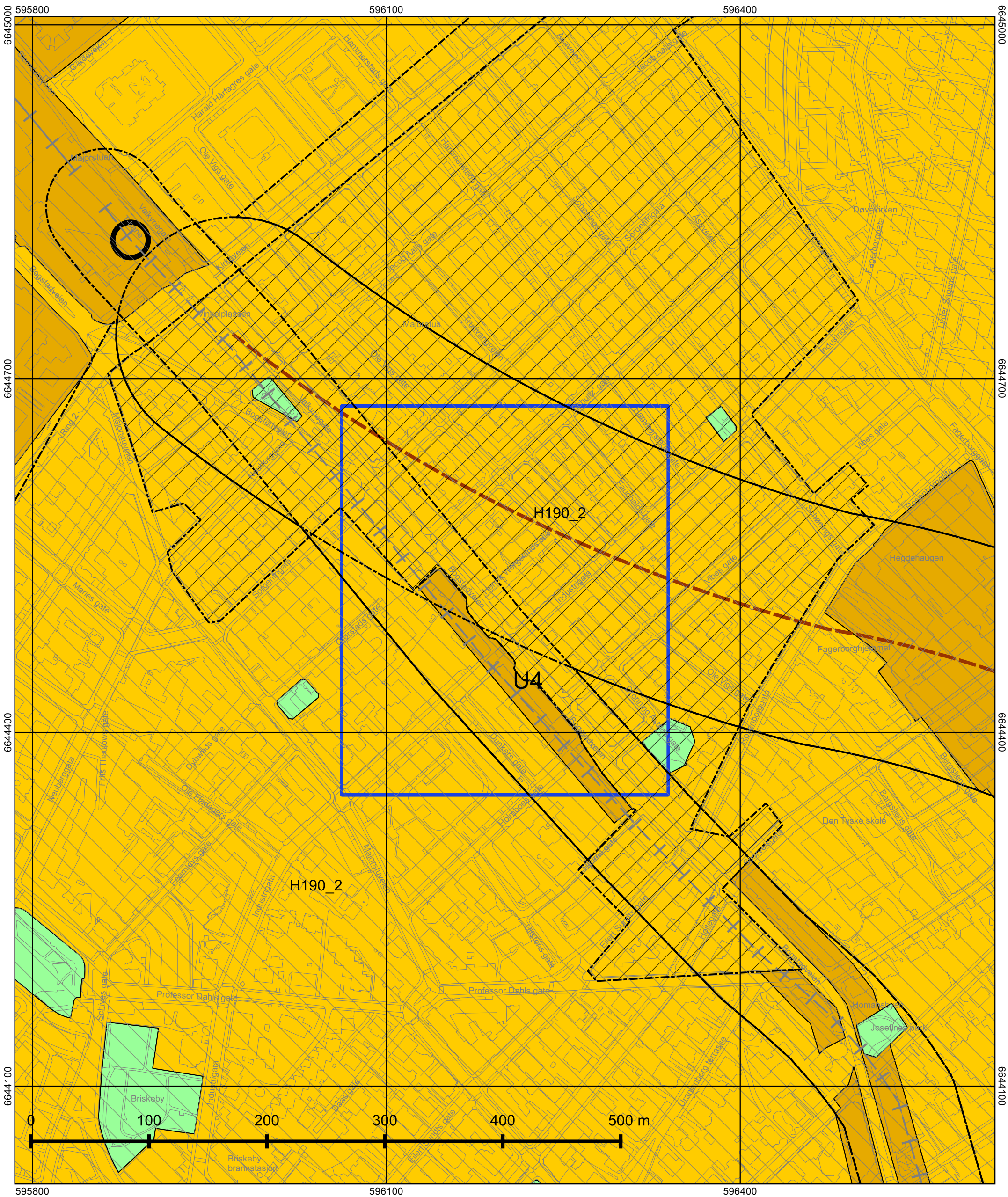
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggelinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158532/86533692

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bogstadveien 31 B
0366 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/14
Oslo kommune

Rapportdato: 02.06.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15082922

Areal

Leilighet
Bruksareal: 43 m² (BRA-i: 41 m²)

Totalt bruksareal: 43 m² (BRA-i: 41 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Stian Christensen



91170791

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15082922
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0178
Hjemmelshaver/selger	Marius Andersson
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Marius Andersson
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bogstadveien 31 B
Postnummer/sted	0366 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	215/14
Seksjonsnr.	24
Tomt	Eiet tomt: 469 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1934		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt for sameiet. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1934. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karm/ rammer av metall. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

7.Etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		7. Etasje	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7.Etasje	41			41	
	Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom				
Kjeller		2		2	
		Bod			
SUM	41	2		43	
Total bruksareal: 43 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,58 - 2,60 meter i stue/ kjøkken og soverom.

Brannbalkong er ikke medregnet i boligens bruksareal da den er beregnet for rømning og ikke opphold.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 27. Mai 2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad/wc, 29/11/2021. Fremlagt faktura: - 2022-08-30, montasje oppvaskmaskin. - 2022-07-26, montasje kjøleskap. - 2026-05-26, oppkobling kjøkken og waterguard.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad/wc, 29/11/2021.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad/wc, 29/11/2021.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med arbeider utført 27.01.2022. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2021. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 2 Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad


Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Profilerte fronter. Benkeplater av tre. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Toalettrom

Flislagt gulv med varme. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i himling. Vegghengt servant med armatur. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning


Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktssensor på kjøkken og luke på toalettrom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

- | | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran |
|  TG 2 | Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
|  TGIU | Innvendig stakeluke
Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |


Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og heltregulv. Vegger og himlinger av malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

- | | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon |
|--|--|


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

- | | |
|--|--|
|  TG 2 | 7. Etasje
På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |
|--|--|


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk.
Utvendige fasader av murpuss.

- | | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner |
|--|---|


Vinduer og ytterdører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen/ rammer av metall (fra 2012).

- | | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming |
|--|--|

Balkonger

Utgang fra stue til brannbalkong. Rekkverkshøyde er målt til 0,81 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av mur/betong. Gulvoverflater er belagt med fliser.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 16.09.2020, og har referansenummer 5150724. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkken. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet på stue/kjøkken. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

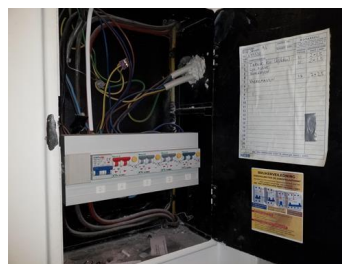
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (mangler samsvarserklæring på deler) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Nei.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålytende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling (røykvarsler er ikke montert). Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

Det anses som svært sannsynlig at røykvarsler i boligen er eldre enn 10 år. Selv om det ikke er et lovpålagt krav om utskiftingstidspunkt, anbefales det generelt å bytte røykvarslere etter 10 år. Produksjonsdatoen finnes vanligvis på baksiden av røykvarsleren, og denne kan kontrolleres for å få mer informasjon om produksjonstidspunkt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålytende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 91170791