



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 446 622
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MIDTÅSEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 312 378	1 271 901
Sum inntekter		1 312 378	1 271 901
Kostnader			
Annen driftskostnad		913 974	839 249
Sum kostnader		913 974	839 249
Driftsresultat		398 404	432 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 942	3 326
Sum finansinntekter		2 942	3 326
Annen finanskostnad		210 812	232 498
Sum finanskostnader		210 812	232 498
Netto finans		-207 870	-229 172
Resultat før skattekostnad		190 534	203 480
Årsresultat		190 534	203 480
Totalresultat		190 534	203 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 534	203 480
Sum overføringer og disponeringer		190 534	203 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105 095	770
Andre fordringer		35 622	35 586
Sum fordringer		140 717	36 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		225 137	240 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		225 137	240 613
Sum omløpsmidler		365 855	276 968
SUM EIENDELER		365 855	276 968

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 513 864	2 704 399
Sum opptjent egenkapital		-2 513 864	-2 704 399
Sum egenkapital		-2 513 864	-2 704 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 734 384	2 956 358
Sum annen langsiktig gjeld		2 734 384	2 956 358
Sum langsiktig gjeld		2 734 384	2 956 358
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 048	1 220
Leverandørgjeld		28 741	23 789
Annen kortsiktig gjeld		115 546	
Sum kortsiktig gjeld		145 335	25 009
Sum gjeld		2 879 719	2 981 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 855	276 968



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360619

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 875 446 622
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MIDTÅSEN 49
Forretningsadresse: v/OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 875 446 622
SAMEIET MIDTÅSEN 49

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 312 378	1 271 901
Sum inntekter		1 312 378	1 271 901
Kostnader			
Annen driftskostnad		913 974	839 249
Sum kostnader		913 974	839 249
Driftsresultat		398 404	432 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 942	3 326
Sum finansinntekter		2 942	3 326
Annen finanskostnad		210 812	232 498
Sum finanskostnader		210 812	232 498
Netto finans		-207 870	-229 172
Resultat før skattekostnad		190 534	203 480
Årsresultat		190 534	203 480
Totalresultat		190 534	203 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 534	203 480
Sum overføringer og disponeringer		190 534	203 480



Organisasjonsnr: 875 446 622
SAMEIET MIDTÅSEN 49

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		105 095	770
Andre fordringer		35 622	35 586
Sum fordringer		140 717	36 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		225 137	240 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		225 137	240 613
Sum omløpsmidler		365 855	276 968
SUM EIENDELER		365 855	276 968
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 513 864	2 704 399
Sum opptjent egenkapital		-2 513 864	-2 704 399



Sum egenkapital	-2 513 864	-2 704 399
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 734 384	2 956 358
Sum annen langsiktig gjeld	2 734 384	2 956 358
Sum langsiktig gjeld	2 734 384	2 956 358
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 048	1 220
Leverandørgjeld	28 741	23 789
Annen kortsiktig gjeld	115 546	
Sum kortsiktig gjeld	145 335	25 009
Sum gjeld	2 879 719	2 981 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	365 855	276 968



Organisasjonsnr: 875 446 622
SAMEIET MIDTÅSEN 49

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2968

SAMEIET MIDTÅSEN 49



Velkommen til årsmøte i SAMEIET MIDTÅSEN 49

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MIDTÅSEN 49



Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Einar Brustad og Beda Christie Thune-Holm

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Janne Moen

Forslag til vedtak

Janne Moen er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Budsjett 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger frem forslag til budsjett for 2026

Forslag til vedtak
Styret foreslår vedtak av budsjett for 2026



Vedlegg

4. Vedlegg 3- Budsjett 2026.pdf

Sak 7

Valg av styremedlemmer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Roger Martinsen styremedlem tar gjenvalg

Torunn Tjelle styremedlem tar gjenvalg

Velges for 2 år

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Informasjon fra Styret- Vedlikeholdsrapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Befaring ble utført den 9.desember av Aktiva Takst.

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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



Vedlegg

5. Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

6. vedlikehold for 2026.pdf

Sak 9

Informasjon fra Styret om tomtefestesaken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Status og veien videre i forhold til prosessen om tomtefestesaken

Styrets innstilling

Denne saken er kun til informasjon

Forslag til vedtak

Det er ikke behov for vedtak i denne saken



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

Oslo, 16.02.2026
Styret i Sameiet Midtåsen 49

Janne Moen

Roger Ivar Martinsen

Beate Margrethe Siebke

Torunn Elisabeth Tjelle



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

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

NOTE 4

REVISJONSHONORAR

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



NOTE 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 7

VASKERI

Inntekter	27 000
SUM VASKERI	27 000

NOTE 8

ENERGI/FYRING

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

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

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



NOTE 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2021

-2 080 934

Nedbetalt tidligere

1 142 919

Nedbetalt i år

199 672

-738 343

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2021

-2 200 000

Nedbetalt tidligere

181 657

Nedbetalt i år

22 302

-1 996 041

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 734 384

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld

-110 020

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-110 020

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MIDTÅSEN 49.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: S14X3-H4A23-FT6U0-1EV0F-UJLTP-XW4ZL



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-17 20:15:33 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller arkivets Midtåsen 49.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 110

Penneo Dokumentnøkkel: SHX3-H4A23-FT6U0-1EV0F-ULE1P-XW42L



Sameiet Midtåsen 49

Årsberetning 2025

For Sameiet Midtåsen 49
Orgnr. 875 446 622



Fra hagen til Vibeke okt-25

Side 1 av 5

Vedlegg 3

Sensitivitet

Vedlegg 1- Årsberetning 2025.pdf



Sameiet Midtåsen 49

Generelle opplysninger om Sameiet

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

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

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring, polisenummer: SP1081067.1.1.

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

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

OBOS- Styrerommet/Vibbo

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

Styrets sammensetning

Styreleder: Janne Moen

Styremedlem: Beate Sibke

Styremedlem: Torunn Tjelle

Styremedlem: Roger Martinsen

Forretningsfører: OBOS Regnskap AS

Bank: OBOS Banken

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

Side 2 av 5



Sameiet Midtåsen 49

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

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

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

Årsmøte 2025

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

Valg av to styremedlemmer

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

Ekstraordinært Sameiermøte

Styret foreslo å bytte Sameiets revisor fra RE- Revisjon til BDO. BDO er en samarbeidspartner av OBOS.

For oss så betyr det reduserte kostnader, samt en mer effektiv prosess i dialog og tid mellom partene.

Tomtefestesaken ØLB SA

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

Forsøk på innbrudd i oppgang B

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

HMS og brannsikkerhet.

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

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

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

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

Side 3 av 5



Sameiet Midtåsen 49

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

Dagens brannvarslingssystem i oppgang A/B ble testet. Det var flere som ikke hørte alarmen inn i leiligheten. Sameiet må ha et brannvarslingssystem som fungerer godt og som alle kan høre også inne i sin leilighet. Kravet fra myndighetene er at en røykvarsler skal ha et lydnivå på opptil 60 dB.

Styret har satt i gang en prosess for å se på oppgradering av dagens brannvarslingssystem. Som også innebærer at hver leilighet vil få montert en røykvarsler som er trådbundet med anlegget i fellesområdene.

Oppussing og vedlikehold.

Varme i tørkeskapet besluttet på årsmøte 24.04.25

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

Vedlikeholds rapport

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

Befaring ble utført den 9.desember av Aktiva Takst.

Styret vil legge frem forslag til vedlikeholdsplan på Årsmøte i 2026

Nye leverandør/ kontrakter

OBOS regnskapsførsel reforhandlet avtalen

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

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

Årlig besparelse kr.10.000

Andre aktiviteter

Dugnad

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

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

Sommerfest

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

Overdragelse av seksjoner

Ingen overdragelser i 2025

Utleie av seksjoner

Side 4 av 5



Sameiet Midtåsen 49

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

Økonomi

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

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

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

Langsiktig gjeld

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

Budsjett 2025

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

Forklaring til budsjettene 2025 i Årsregnskapet

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

Oslo, 05.03.2026

Janne Moen Styreleder	^{siekte} Beate Sibke Styremedlem	Roger Martinsen Styremedlem	Torunn Tjelle Styremedlem
<i>Janne Moen</i>	<i>Beate Sibke</i>	<i>Roger J. Martinsen</i>	<i>Torunn E. Tjelle</i>

Side 5 av 5





BUDSJETT 2026

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



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Sameiet Midtåsen 49 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Midtåsen 49A-B



Midtåsen 49A-B
1166 Oslo

Jonas Askjellrud

Utført av:

Aktiva Takst AS v/Jonas Askjellrud



Huseierne

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



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Innhold

Sameiet Midtåsen 49 Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

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



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Om oppdraget

Medlem

Sameiet Midtåsen 49
Org.nr: 875446622
Medlemsnummer:



Adresse

Midtåsen 49A-B
1166 Oslo



Bestilt av

Janne Moen
janne.moen9@gmail.com
95919601

Utført av

Jonas Askjellrud
jonas@aktivatakst.no
98445711





09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Konklusjon

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

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

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

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

Befaring

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

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

Om rapporten

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

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

Vedlegg 5

26 av 110

Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

4/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

— Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

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

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

Bygning - Fellesareal

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

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

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

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

Utendørs - Fellesareal

- o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

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

Prioritet:

Rød - 0-1 år

- 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

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

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



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

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

År 1984:

- Etterisolering av yttervegg.
- Nye inngangspartier til begge oppganger.

År 2007: Nye balkonger.

År 2008: Overflatebehandling av fasader.

År 2009: Utskifting av takteking.

År 2012: Asfaltering utenfor inngangspartiene.

År 2016:

- Trappeoppganger er overflatebehandlet samt lagt nye gulver.
- Nye postkasser montert.
- Det er utført radon i utvalgte leiligheter.

År 2017:

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

År 2018:

- Utskiftninger av lamper i fellesområder med bevegelsessensor.
- Byttet 4 utelamper med fotocelle.

År 2020:

- Rens av hele avløpssystemet med "Power Clean-metoden".
- Rens av alle ventilasjonskanaler med avgreninger med "Power Clean-metoden". Boliger og fellesareal.
- Byantikvaren, listeført på gul liste.

År 2021: Bergvarmeanlegg installert.

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

År 2024: Det er montert overvåkningskamera utenfor begge inngangspartier.

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

Sameiets styre sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Selskapsopplysninger

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

Sameiet består av 22 boligseksjoner fordelt på to oppganger i en boligblokk, som er oppført i 4 etasjer og loft samt hobbyrom/sykkelbod i gavl mot sør som ligger delvis under bakkenivå. Bygningen har bærende grunnmurskonstruksjon og yttervegger av betong og yttervegger kledd med murpuss. Etasjeskillere og trappekonstruksjon av plastøpt betong. Saltak takkonstruksjon med bærende konstruksjoner i tre, tekket med betongtakstein som taktekking.

Bygningsmassen ble oppført rundt 1956 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Tomten er feste tomt- Grunneier Nobil AS. Tomten har areal på 5 205m2 og eiendomsnummer Eiendom 0301-184/94 (OSLO kommune).



Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Service- og vedlikeholdsavtaler

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

Snørydding - Christiania Forvaltning og Eiendom AS

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

Pris: 13 000 kr

Varmepumpeanlegg - Dråp AS

Sameiet har en fast serviceavtale som omhandler service på varmpumpeanlegget.

Pris: 16 000 kr

Renhold - Rene trapper AS

Sameiet bør ha en fast serviceavtale som omhandler trappevask.

Pris: 30 000 kr

Avtaler som mangler

Takkontroll

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

Pris: 18 600 kr

Brannvarslingsanlegg

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

Pris: 16 000 kr



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Oppsummering

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

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
---------------	---------	---------

Bygning generelt	-	556 900 kr
-------------------------	---	-------------------

201 Bygning generelt - Brann

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

2026

550000 kr

201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører

Det anbefales at sameiet kontakter jurist eller forretningsfører vedrørende vedlikeholdsplikten på vinduer og dører. Det anbefales ikke særregler «dårligere» en eierseksjonsloven.

2026

6900 kr

Grunn og fundamenter	-	910 900 kr
-----------------------------	---	-------------------

212 Byggegrep - Radon

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

2026

900 kr

216 Direkte fundamentering - Betong

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

2036

-

217 Drenering og overvann

Eksisterende fuksikring og dreneringsnett begrenset gjenværende

31 av 110

Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

9/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

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

Yttervegger	-	4 211 000 kr
--------------------	---	---------------------

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
--	------	---

231 Bærende yttervegger over terreng - Betong

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
--	------	---

231 Kledning på yttervegger over terreng - Pussystem

Det anbefales at det foretas ytterligere undersøkelser med lift for å kartlegge omfanget av skader. Befaringen bør utføres sammen med spesialist på pussystemer f.eks. representant fra leverandør av pussystemer. Tiltaket gjelder undersøkelse, liftleie, samt utarbeidelse av beskrivelse av anbefalt utbedringsmetode.	2026	60000 kr
--	------	----------

Det anbefales fasadevask og overflatebehandling samt stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.	2027	890000 kr
--	------	-----------

Fasadevask.	2030	270000 kr
-------------	------	-----------

Fasadevask.	2033	270000 kr
-------------	------	-----------

Fasadevask.	2036	270000 kr
-------------	------	-----------

234 Vinduer / balkongdører bolig

Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til	32 av 110	Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf
--	-----------	---

10/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

grunn halvparten av balkongdører og halvparten av vinduene. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimater baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	950000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av halvparten av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forstås av den enkelte eier.	2027	190000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forstås av den enkelte eier.	2032	370000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forstås av den enkelte eier.	2036	370000 kr
234 Vinduer i fellesarealer		
Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Det foretas grovestimat på utskiftning av alle vinduer i fellesarealer. Det er lagt til grunn 23 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimater baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	270000 kr
Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer i fellesarealer	33 av 110	Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

11/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

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

Innervegger	-	704 500 kr
244 Innvendige leilighetsdører		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2036	-
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører		
Det anbefales å skifte dørene mellom kjeller/underetasje og loft. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres at antall dører som skal skiftes ut, er to stk. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse.	2026	83000 kr
For å opprettholde brann sikkerheten i bygningsmassen må det	34 av 110	Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

Vedlegg 5

12/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

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

Vedlegg 5

35 av 110

Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

13/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2036	270000 kr
248 Utstyr og komplettering - Brannsikring		
Det anbefales å utbedre utettheter ved gjennomføringer med egnet produkt og metode. Arbeidet bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2026	26500 kr
Dekker	-	31 000 kr
251 Etasjeskillere - Betong		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for plan- og retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlyd reduserende gulv.	2036	-
253 Gulvoverflater fellesområder		
Ingen tiltak anbefales foruten periodisk vedlikehold i form av dyprens og boning. Tiltaket omfatter også trapper/repos. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2030	31000 kr
256 Himlinger i fellesarealer		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten flekkmalning ved behov. Tiltaket er inkludert i pkt. flekkmalning av vegger.	2036	-
Yttertak	-	579 400 kr
261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av trekonstruksjoner		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2026	-
261 Primærkonstruksjoner taktekking - Takstein		
Det anbefales å utføre en tak kontroll for å lokalisere lekkasjen i taktekkingen og vurdere omfanget. Resultatet av kontrollen vil komme med videre utbedringsmetode og kostnad. Estimert kostnad til tak kontroll.	2026	37000 kr
Det anbefales at alle hovedtak, teknet med takstein, rengjøres som preventivt vedlikehold. Rengjøring og en eventuell impregnering vil i tillegg være en oppgradering rent estetisk,	36 av 110	Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

Vedlegg 5

14/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

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

Fast inventar	-	-
----------------------	---	---

Trapper, balkonger, m.m.	-	76 000 kr
---------------------------------	---	------------------

281 Trapper og repos		
Det anbefales sikring og utbedring av rekkverk. Dagens forskriftskrav er en god referanse ved slik vurdering. Det avsettes rundsum til sikring.	2026	42000 kr
Det anbefales at trapper	37 av 110	Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

Vedlegg 5

15/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

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

VVS & Luftbehandling	-	488 000 kr
---------------------------------	---	-------------------

360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig		
---	--	--

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

311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern		
--	--	--

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

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp		
---	--	--

Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt for fremtidig rehabilitering av vann- og avløp. Et forprosjekt skal	38 av 110	Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf
---	-----------	---

16/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.	2029	79000 kr
314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner		
Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner og stoppekraner på kjellerstrekk årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Tiltaket bør inngå i vaktmesterens/boligselskapets rutine.	2036	-
320 Varmeanlegg - Bergvarmeanlegg		
Det anbefales at det videreføres serviceavtale med egnet foretak. Varmeanlegget forsyner boligene med varme og varmt forbruksvann og det bør derfor sikres kontinuerlig drift. Dette gjøres ved jevnlig tilsyn og løpende/periodisk vedlikehold. Det estimeres rundsum til årlig serviceavtale. Til orientering vil trykket på anlegget variere med temperaturen på vannet som sirkulerer i rørene. Høy temperatur på vannet vil gi høyere trykk og motsatt. Erfaringsmessig kan dette misforstås og det fylles på vann når det ikke er behov. Resultatet er at trykket blir for høyt om vinteren og sikkerhetsventilene utløses. Overskuddsvann vil da føres ut på gulv i teknisk rom. I forkant av påfylling må dette tas med i vurderingen.	2036	160000 kr
Elkraft, generelt	-	53 900 kr
401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektro entreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elk kontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes	2029 39 av 110	14500 kr Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

17/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

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

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

Vedlegg 5

40 av 110

Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

18/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Boligselskapet har opplyser at de har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2026	900 kr
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet oppretter rutiner med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermonteringer på ventilasjonsanlegget.	2026	900 kr
Parker og hager	-	21 000 kr
770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade		
Det anbefales at vegetasjon på/mot fasader fjernes slik at disse ikke påfører bygningsmassen skader. Videre bør det ved jevne mellomrom gjennomføres kontroller på forholdet.	2026	21000 kr

Antall punkter: 41

Totalt: 7 637 100 kr

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.

Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

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



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

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

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

201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører

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

212 Byggegrep - Radon

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

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

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

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

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

261 Primærkonstruksjoner takteking - Takstein

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

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

281 Trapper og repos

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje.

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

770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade

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

Vedlegg 5

42 av 110

Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

20/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

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

102 Internkontroll - Ettermontasje

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

102 Internkontroll - HMS

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

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

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

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

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



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Kontrollpunkter

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater	102 Internkontroll - Ettermonasje
102 Internkontroll - HMS	102 Internkontroll - Lagring i fellesområder
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen	201 Bygning generelt - Brann
201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører	212 Byggegrep - Radon
216 Direkte fundamentering - Betong	217 Drenering og overvann
231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong	231 Bærende yttervegger over terreng - Betong
231 Kledning på yttervegger over terreng - Pussystem	231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning
234 Inngangsdør til oppganger	234 Vinduer / balkongdører bolig
234 Vinduer i fellesarealer	234 Ytterdører på fellesområdene
244 Innvendige dører fellesområder - Brann dører	244 Innvendige leilighetsdører
246 Kledning og overflate - Innvendige overflater fellesområder	248 Utstyr og komplettering - Brannsikring
251 Etasjeskillere - Betong	253 Gulvoverflater fellesområder
256 Himlinger i fellesarealer	261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av trekonstruksjoner
261 Primærkonstruksjoner taktekking - Takstein	261 Småtak - Inngangstak
261 Takrenner	281 Trapper og repos
284 Balkonger	311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern
312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp	314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner
320 Varmeanlegg - Bergvarmeanlegg	360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig
401 Elektro generelt - Internkontroll	431 System for elkraftinntak - Inntakskabler
431 System for elkraftinntak - Stigeledninger	442 Belysningsutstyr - Fellesarealer
770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade	



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Internkontroll generelt

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 900 kr

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Slukkeapparat i befart bolig.



Eksempelbilde brannslukningsapparat.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

102 Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde ettermontert varmepumpe. Bilde er ikke fra dette boligselskapet.



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

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

102 Internkontroll - HMS

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS modul.



Eksempelbilde HMS modul.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

102 Internkontroll - Lagring i fellesområder

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimer:

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

Totalt: 900 kr



Registrert lagring i fellesareal.



Registrert lagring i fellesareal.

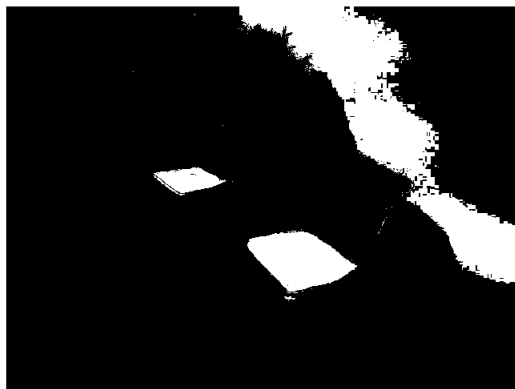


09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Registrert lagring i fellesareal.



Registrert lagring i fellesareal.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

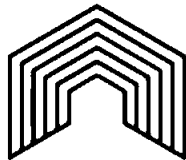
Totalt: 900 kr

Boligsameiet Solåsen Terrasse

"Rett bruk av bolig"

Ventilasjon

Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"



BOLIGEN VAR

Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

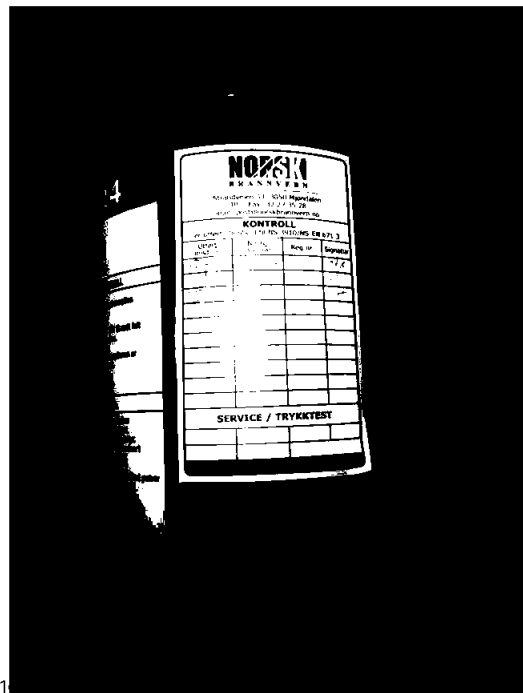
Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering lav. Den aktuelle bygningen er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. De øvrige aktuelle tiltakene er beskrevet inn i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

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 550 000 kr



V

2 av 11

pdf

30/85

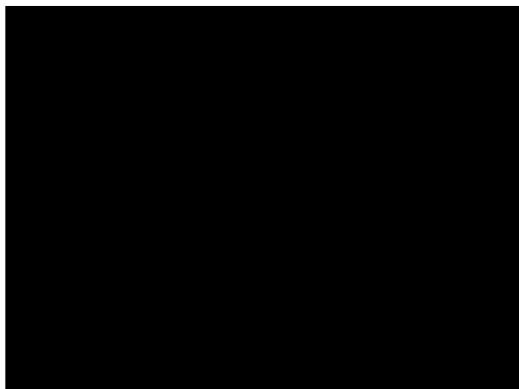


09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Enklere varslingsanlegg fra 2017 med trådløse
detektorer.

Slukkerapparat sist kontrollert i 2019.



Trådløs detektor på fellesområde.



Brannsløkningsapparat fra 2015, over 10 år gammelt.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

201 Ytterligere undersøkelser - Vedlikeholdsansvar vinduer og dører

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

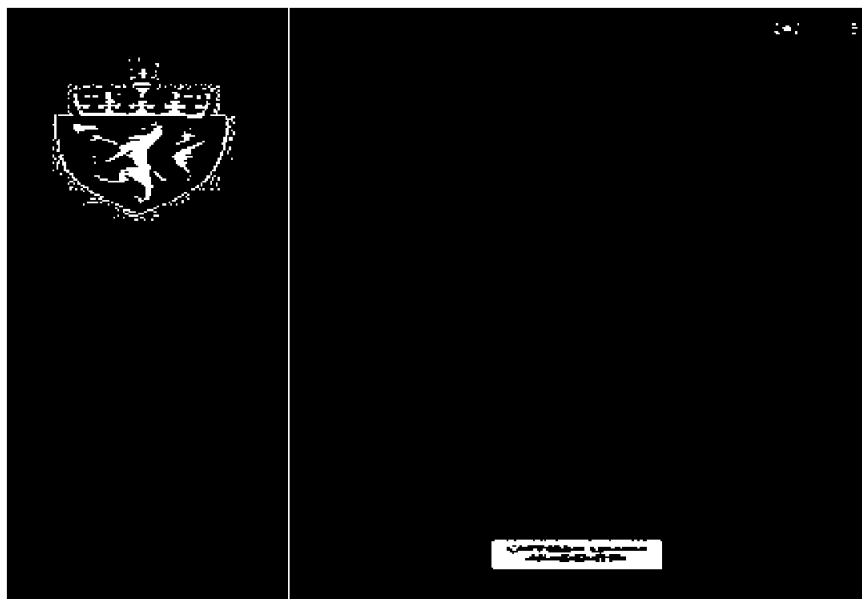
Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 6 900 kr



Eksempelbilde av loven.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Grunn og fundamenter

212 Byggegrop - Radon

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

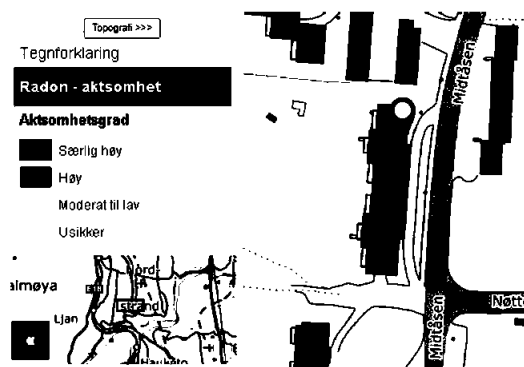
Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 900 kr



Kartutsnitt fra ngu.no





09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Eksempelbilde sporfilm.

Vedlegg 5

56 av 110

Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

34/85

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

216 Direkte fundamentering - Betong

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

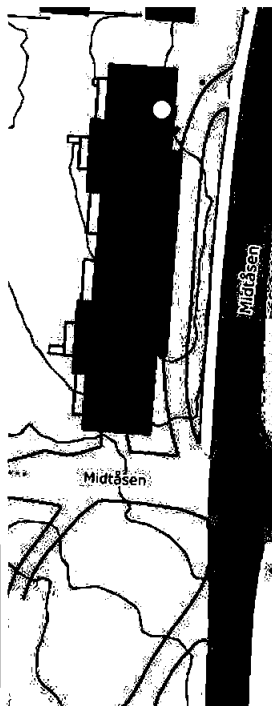
Tiltak / estimater:

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

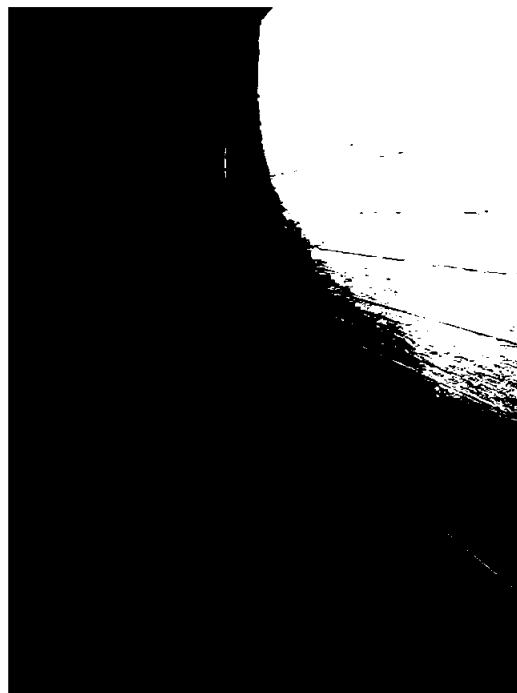
Totalt: 0 kr

Løsmassefelter (forenklet tegnforklaring)

- Tynn morene (12)
- Tykk morene (11, 13, 16-17)
- Avsmeltingsmorene (14)
- Randmorene/sone (15)
- Breelavsetning (20-23)
- Bresjø-/innsjøavsetning (30-31, 35-36)
- Hav- og fjordavsetning, tykt dekke (> 0,5 m) (40-41)
- Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke (< 0,5 m) (43)
- Marin strandavsetning (42, 44)
- Elve- og bekkeavsetning (50-52, 206)
- Bresjøtapning (53-55)
- Flomavsetning (56-57)
- Vindavsetning (60)
- Forvitningsmateriale (70-73)
- Skredmateriale (80-82, 301-318, 321)
- Steinbreavsetning (88)
- Torv og myr (90)
- Tynt humus-/torvdekke (100-101)
- Fyllmasse (120-122)
- Barf fjell, stedvis tynt løsmassedekke (110, 130, 140)



Løsmassekart fra ngu.no



Fundamentering av betong uten tegn til svekkelser.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

217 Drenering og overvann

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

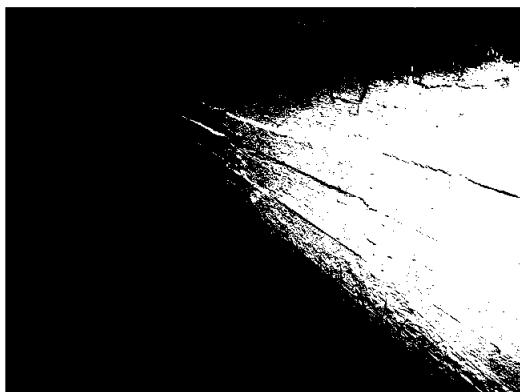
Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 910 000 kr



Ingen tegn til fuktsikring langs grunnmur.



Noe saltutslag på gulv.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Yttervegger

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

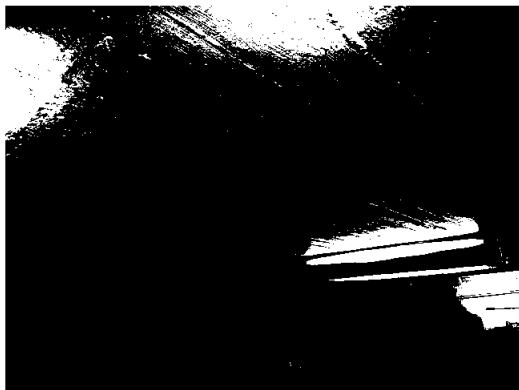
Vurdering

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

Tiltak / estimer:

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

Totalt: 0 kr



Kjellervegger av plasstøpt betong uten tegn til svekkelser.



Kjellervegger av plasstøpt betong uten tegn til svekkelser.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

231 Bærende yttervegger over terreng - Betong

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

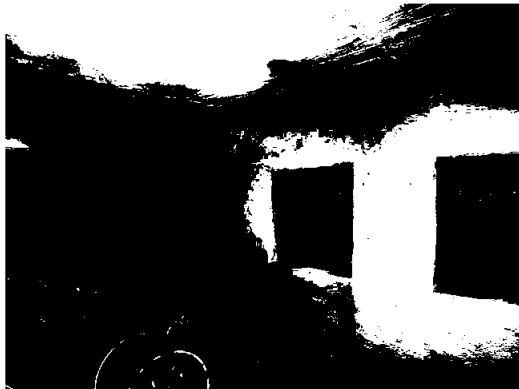
Vurdering

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

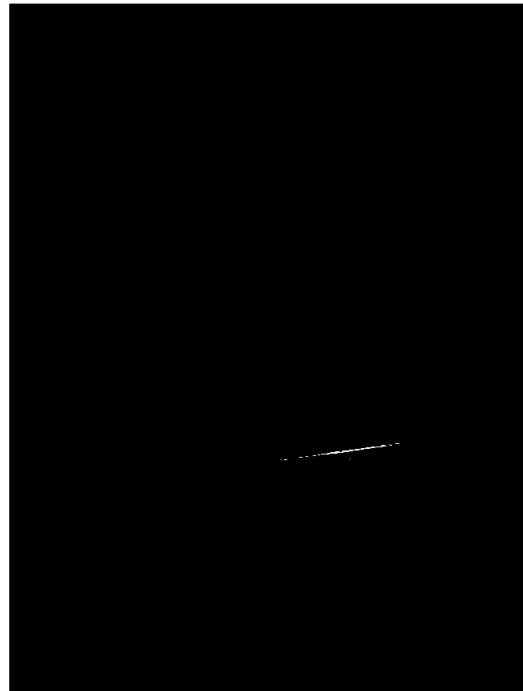
Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Yttervegg av betong uten tegn til svekkelser.



Yttervegg av betong uten tegn til svekkelser.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

231 Kledning på yttervegger over terreng - Pussystem

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 1 760 000 kr

09-01-2026 08:30

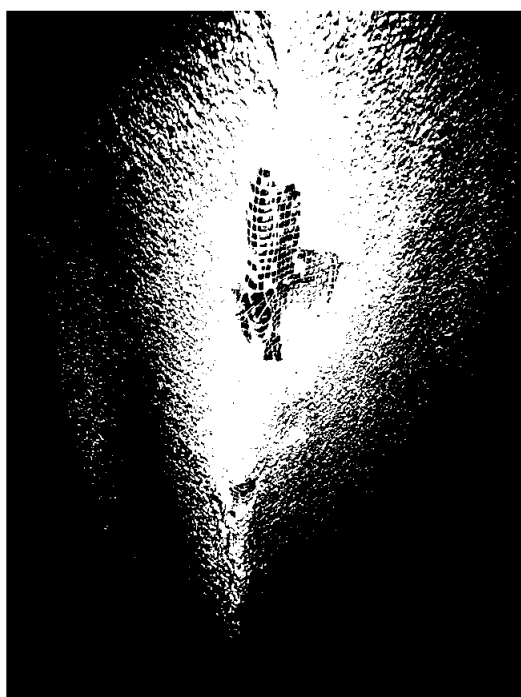
Sameiet Midtåsen 49



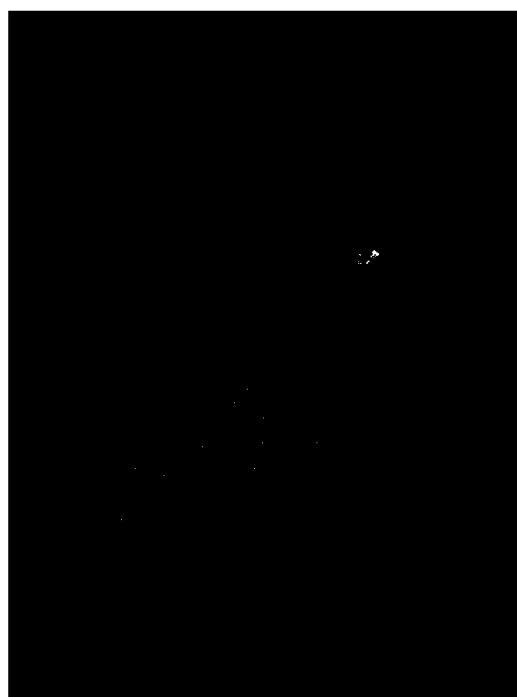
Oversikt fasader.



Oversikt fasader.



Registrert skade i fasade.



Registrert skade i fasade.

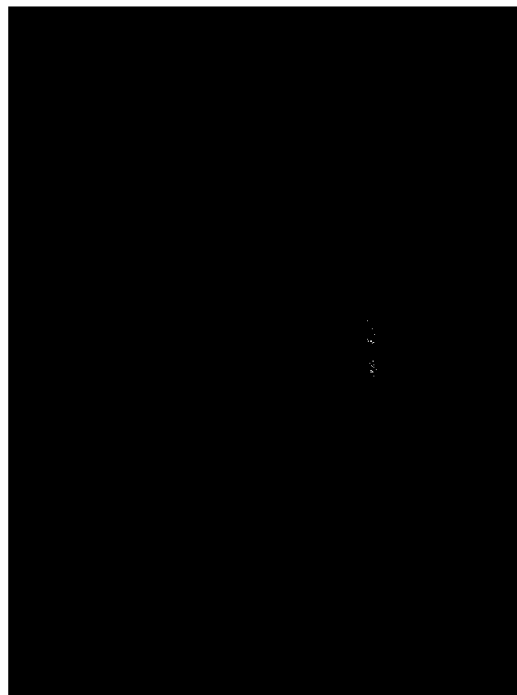


09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Registrert skade i fasade.



Registrert skade i fasade.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

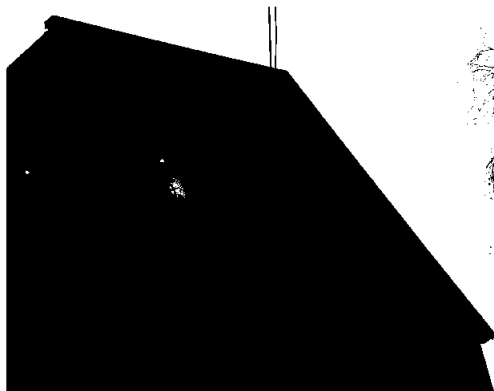
Vurdering

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

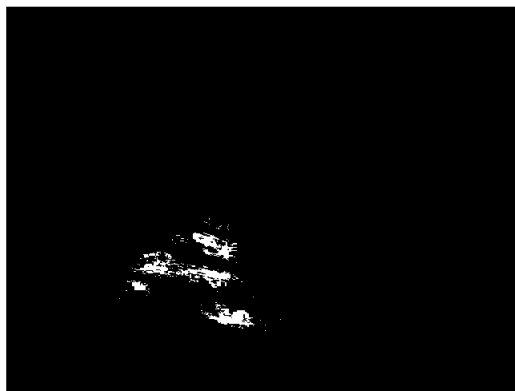
Tiltak / estimater:

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

Totalt: 94 000 kr



Trekledning i gavl.



Trekledning i gavl.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Trekledning i gavl.



Trekledning i gavl.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

234 Inngangsdør til oppganger

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 47 000 kr



Inngangsdør/inngangsparti i bygget.



Inngangsdør/inngangsparti i bygget.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

234 Vinduer / balkongdører bolig

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 1 880 000 kr

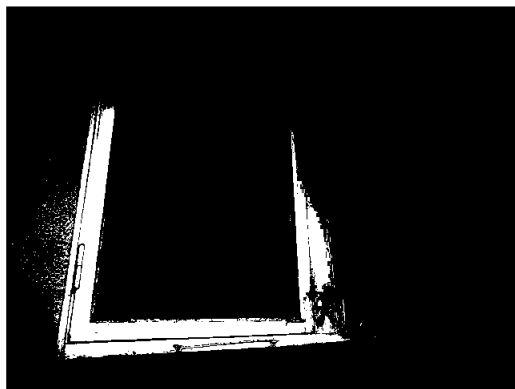


09-01-2026 08:30

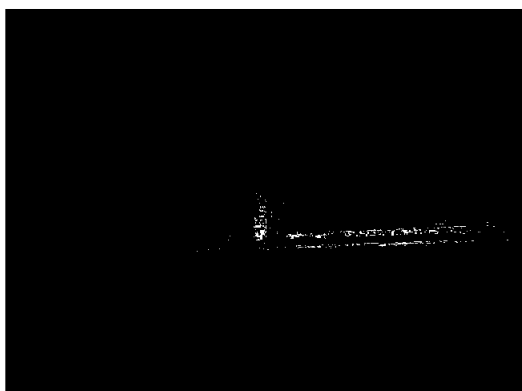
Sameiet Midtåsen 49



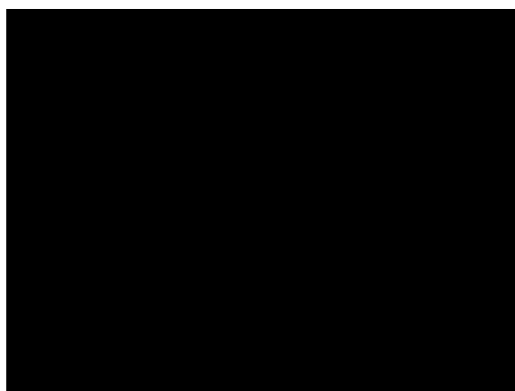
Sprukket ramme i vindu.



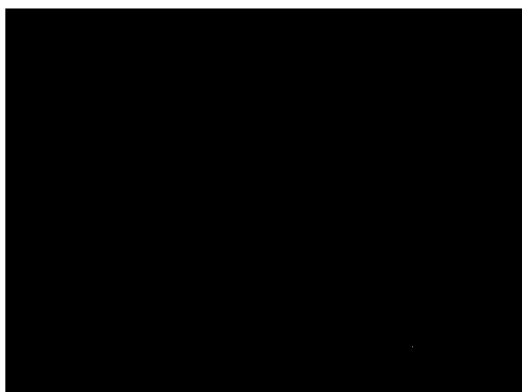
Gammelt vindu sannsynlig fra byggeår, flasser maling, sprukken kitt og sprukket glass.



Nyere vindu, men med skade.



Vindu som trenger vedlikehold.



Vindu som trenger vedlikehold eller må skiftes.



Balkongdør i bygget.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

234 Vinduer i fellesarealer

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 392 000 kr



09-01-2026 08:30

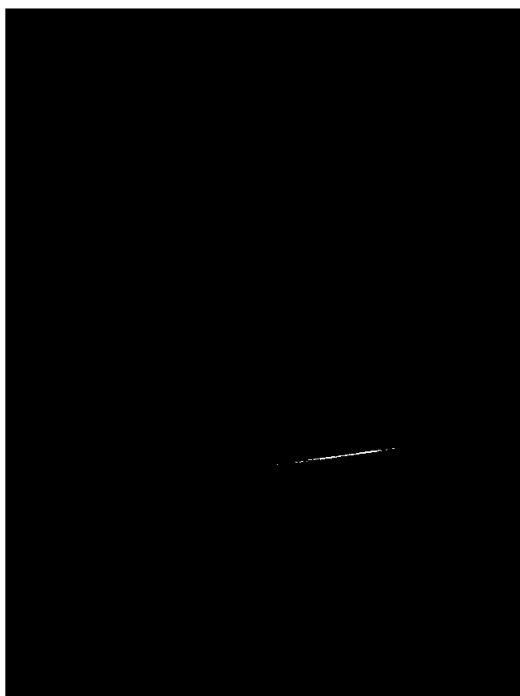
Sameiet Midtåsen 49



Koblede vinduer med trådglass.



Vindu i kjeller.



Vinduer i trapperom fra 1988.



Vinduer på loft fra 1988.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

234 Ytterdører på fellesområdene

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

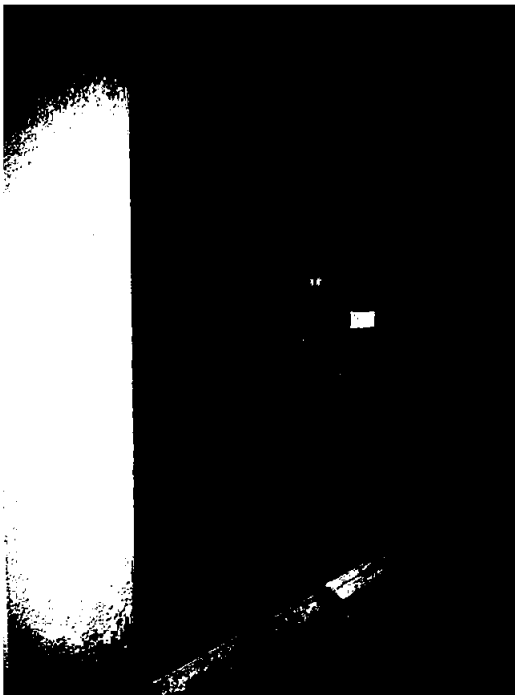
Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 38 000 kr



Dør til søppelrom.



Dør til hobbyrom og sykkelbod.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Dør til søppelrom er brannklassifisert.



Dør til hobbyrom og sykkelbod er brannklassifiserte.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

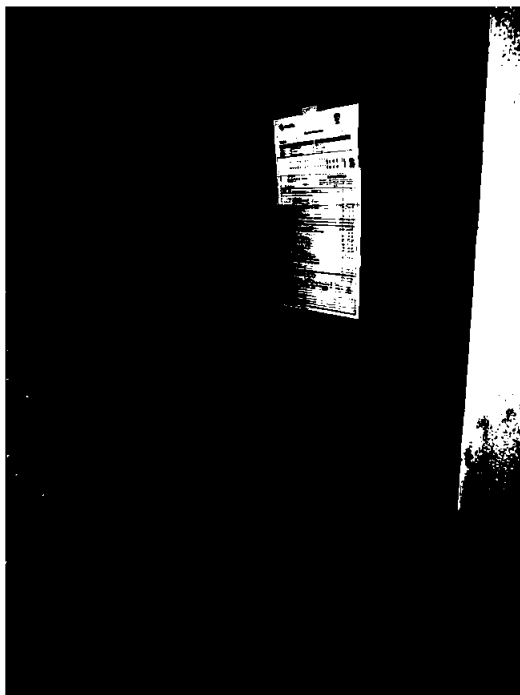
Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å skifte dørene mellom kjeller/underetasje og loft. Nye dører leveres med tilstrekkelig brannklasse og monteres som selvlukkende der dette er påkrevd. Det grovestimeres at antall dører som skal skiftes ut, er to stk. Nøyaktig antall telles ved utarbeidelse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

Totalt: 158 000 kr



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Brannjør fra byggeår.



Brannjør til loft. Utskiftet i senere tid.



Eldre brannjør til loft. Dør fra byggeår.



Brannjør i trappeoppgang. Utskiftet i senere tid.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

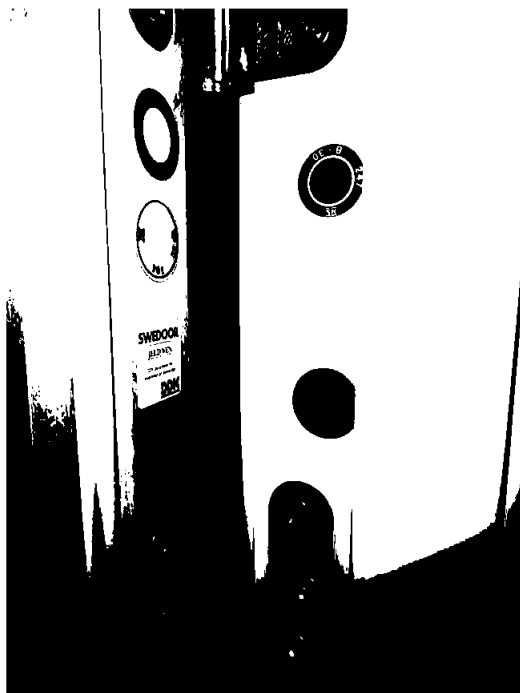
Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Dør til befart bolig er lyd- og brannklassifisert.



Leilighetsdør til befart bolig.

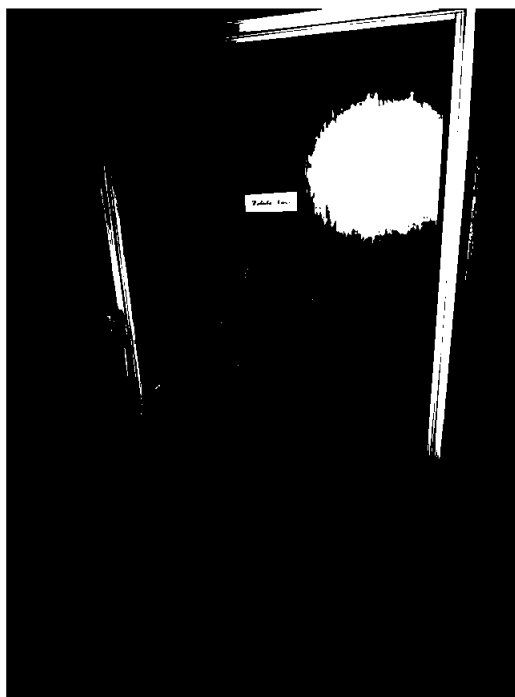


09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Leilighetsdør med dørkikkert.



Leilighetsdør i lysere utseende, med dørkikkert og sikkerhetslås.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater fellesområder

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 520 000 kr

Noe bruksmerker på vegger.



Noe bruksmerker på vegger.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 26 500 kr



Manglende brannetting i etasjeskille.



Manglende brannetting i etasjeskille.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Dekker

251 Etasjeskillere - Betong

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Etasjeskiller i plasstøpt betong.



Etasjeskiller i plasstøpt betong.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

253 Gulvoverflater fellesområder

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

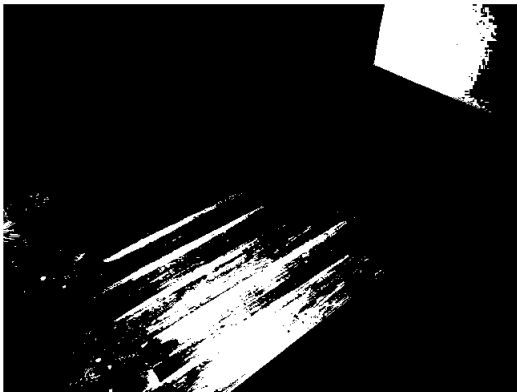
Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: **31 000 kr**



Gulvoverflater i fellesarealer.



Gulvoverflater i fellesarealer.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

256 Himlinger i fellesarealer

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

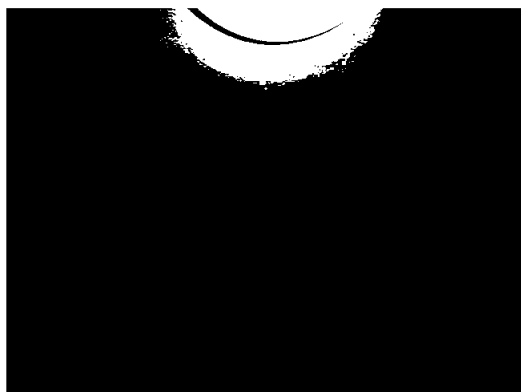
Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Malt betonghimlinger i fellesarealer.



Malt betonghimlinger i fellesarealer.

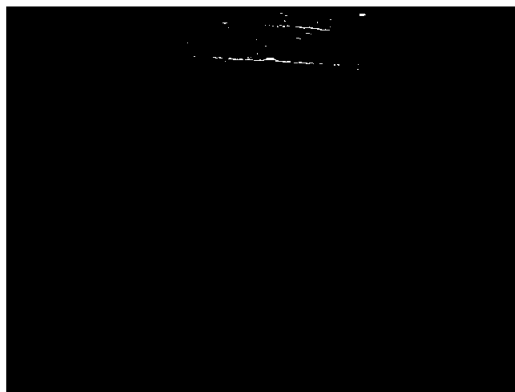


09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Malt betonghimlinger i fellesarealer.



Malt betonghimlinger i fellesarealer.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Yttertak

261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av trekonstruksjoner

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Glassvatt i sydde matter isolert over etasjeskille i betong.



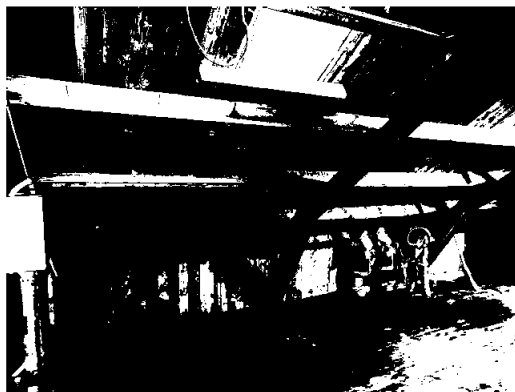
Takkonstruksjoner i tre.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Takkonstruksjoner i tre.



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

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

261 Primærkonstruksjoner takteking - Takstein

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 337 000 kr



Manglende fuglebånd i nederste rad med stein.



Begroing av mose i bunn av stenrader.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



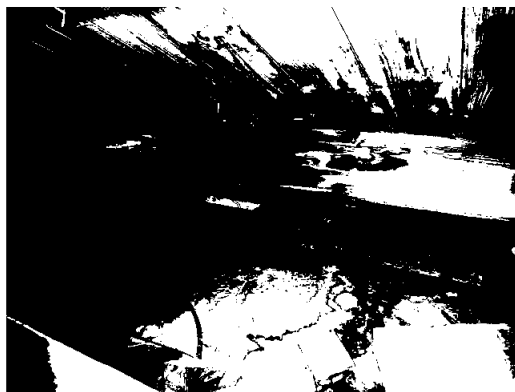
Rader med doble snøfangere på tak.



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



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



Pågående taklekkasje.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

261 Småtak - Inngangstak

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 132 000 kr



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



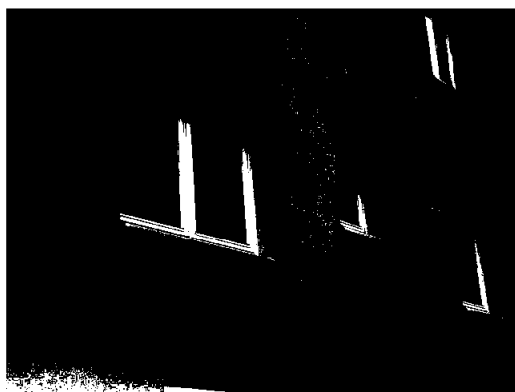
Oversikt inngangstak.



Oversikt inngangstak.



Oversikt inngangstak.



Begrodd inngangstak.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

261 Takrenner

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 110 400 kr



Taknedløp på bygget.



Takrenner på bygget.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje.

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

Tiltak / estimater:

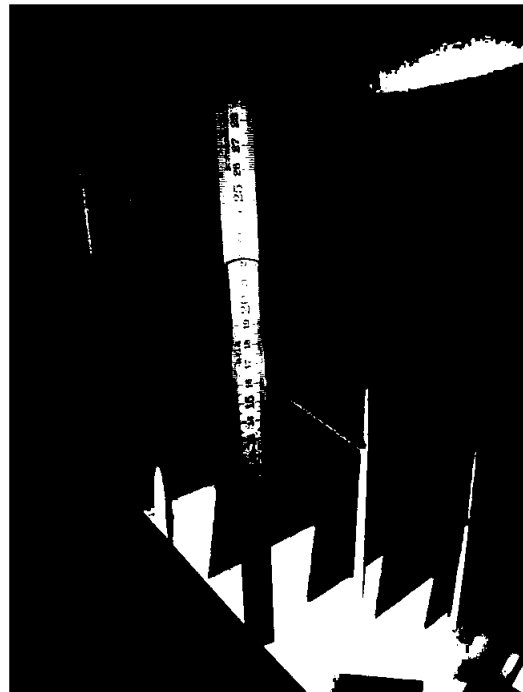
Årlig oppgave	Arstall	Kostnad
Det anbefales sikring og utbedring av rekkverk. Dagens forskriftskrav er en god referanse ved slik vurdering. Det avsettes rundsum til sikring.	2026	42000 kr
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk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

Totalt: 76 000 kr



Vedlegg 5

Trapper i bygget.



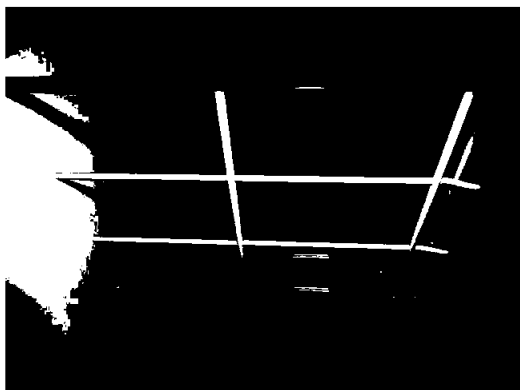
90 av 110

Rekkverk med store åpninger målt til 28cm

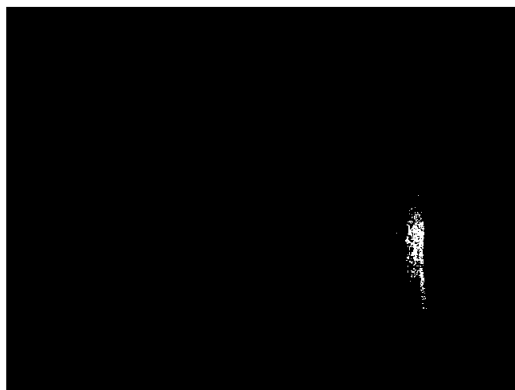


09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Repos med store åpninger i rekkverk.



Trapp av plasstøpt betong, belagt med vinylblegg og trappeneser.



Repos i trapp.



Oversikt trapp.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

284 Balkonger

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Balkongdekke med fall inn mot husvegg.



Oversikt ettermonterte balkonger på bygget.



Oversikt ettermonterte balkonger på bygget.



Sluk på balkong med avrenning til nedløp.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

VVS & Luftbehandling

311 Bunn og uttrekksledninger - Støpejern

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

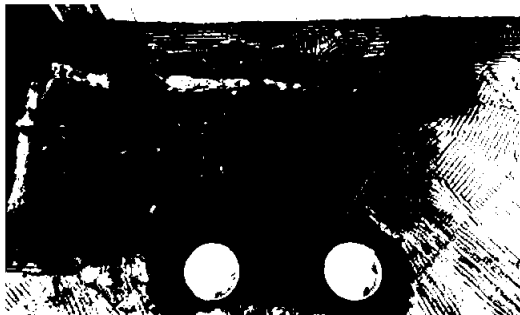
Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer. Lekkasjer fra skjulte rør er som regel vanskelig å oppdage, når det blir oppdaget er det som regel ofte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

Det er ikke opplyst på befaringsdagen om bunn- og uttrekksledninger har vært rørfornyet med strøpme.

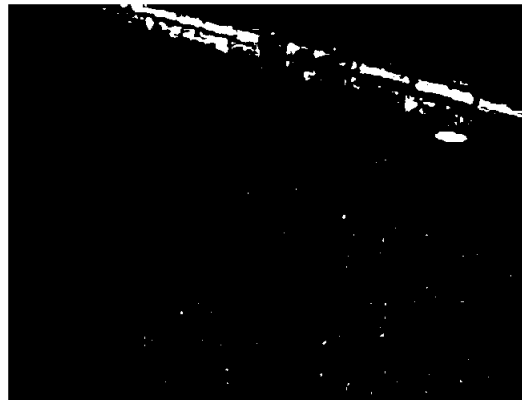
Tiltak / estimater:

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

Totalt: 190 000 kr



Eksempelbilde bunnledninger.



Eksempelbilde bunnledninger.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

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

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

Vurdering

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

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

Prioritet settes med bakgrunn i alder samt de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 79 000 kr



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Vanninnlegg i kobber.



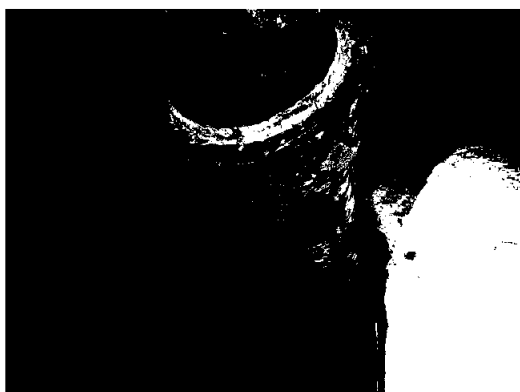
Avløpsrør av støpejern er 70 år.



Vannrør i kobber isolert med asbest.



Avløpsrør i støpejern. Noe synlig rust.



Avløpsrør i støpejern. Noe synlig rust.



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

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

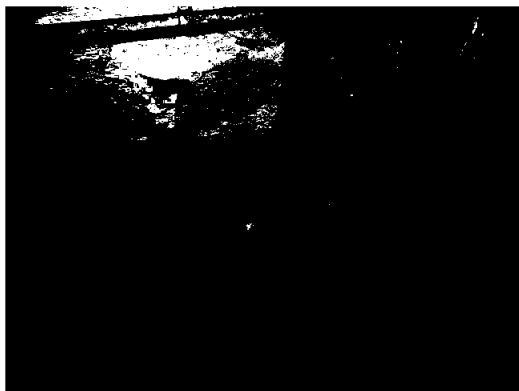
Vurdering

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

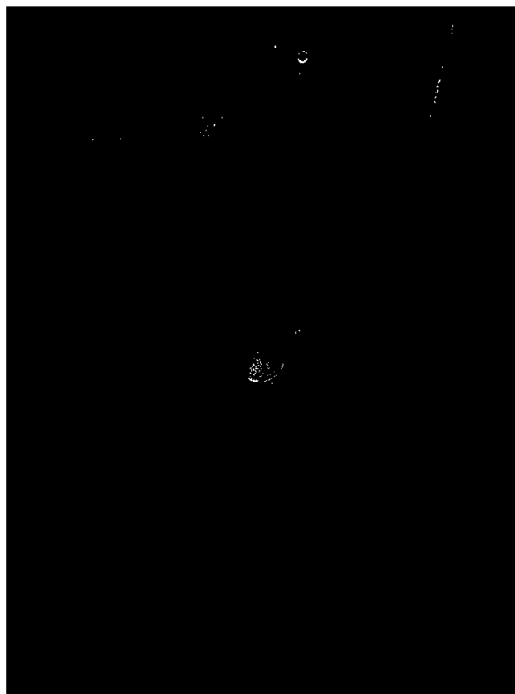
Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Hovedstoppekran i bygget. Kran er merket.



Trykkreduksjon på vanninnlegg.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

320 Varmeanlegg - Bergvarmeanlegg

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

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

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 160 000 kr



Lekkasje fra ekspansjonstank.



Oversikt varmeanlegg.

Vedlegg 5

97 av 110

Sameiet Midtåsen 49 signert rapport.pdf

75/85



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Oversikt varmeanlegg.



Oversikt varmeanlegg.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

360 Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig

 Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

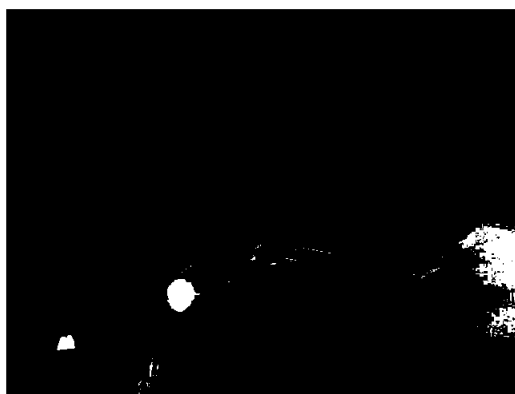
Tiltak / estimater:

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

Totalt: 59 000 kr



Avtrekksvifte på bad i befart bolig.

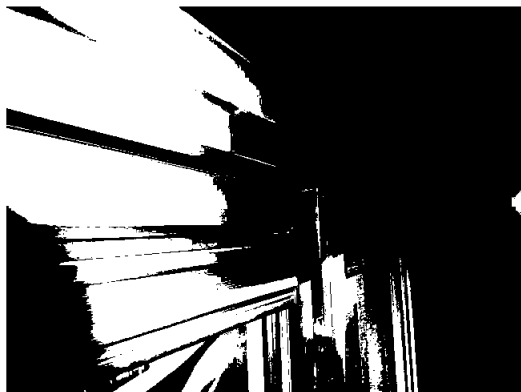


Avtrekksvifte på kjøkken i befart bolig.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Lufteventil i vindu i befart bolig.



Lufteventil i vindu i befart bolig.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Elkraft, generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Boligselskapet har hatt el kontroll i 2020 og 2024.

Tiltak / estimater:

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

Totalt: 29 000 kr

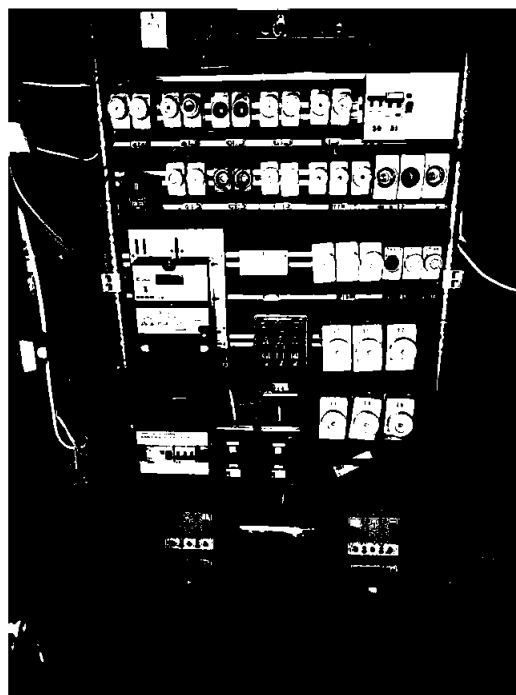


09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Eksempelbilde av standarden.



Hovedtavle i plassert i kjeller.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

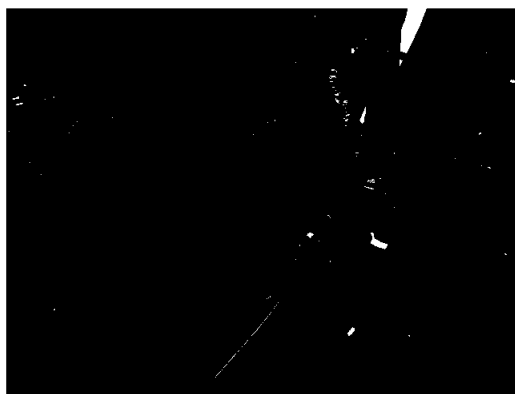
Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Hovedsikring, Inntakskabel i god stand.



Inntakskabel i god stand.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

431 System for elkraftinntak - Stigeledninger

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

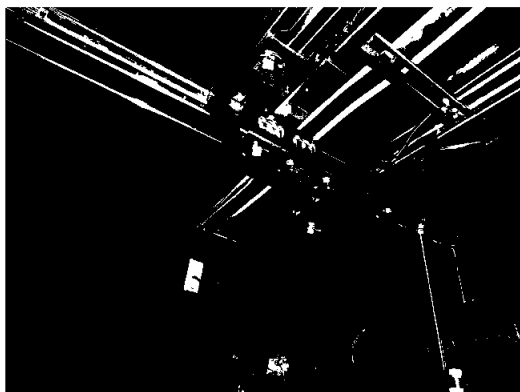
Vurdering

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

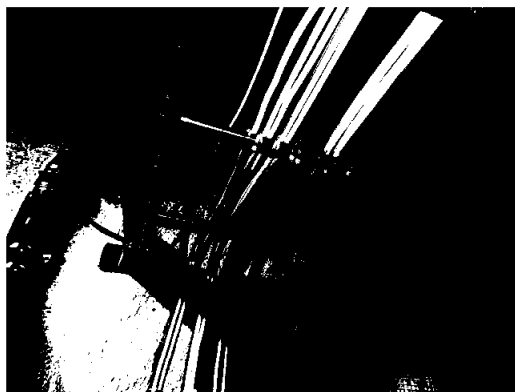
Tiltak / estimater:

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

Totalt: 0 kr



Stiger med ledninger.



Stiger med ledninger.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: **Lav**

Kontrollpunkt

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

Vurdering

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

Tiltak / estimer:

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

Totalt: 24 900 kr

Utvendig belysning byttet i 2018.



Lamper med bevegelses sensor i trappeganger. Byttet i 2018.

09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49

Parker og hager

770 Parker og hager - Vegetasjon mot fasade

Prioritet: **Høy**

Kontrollpunkt

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

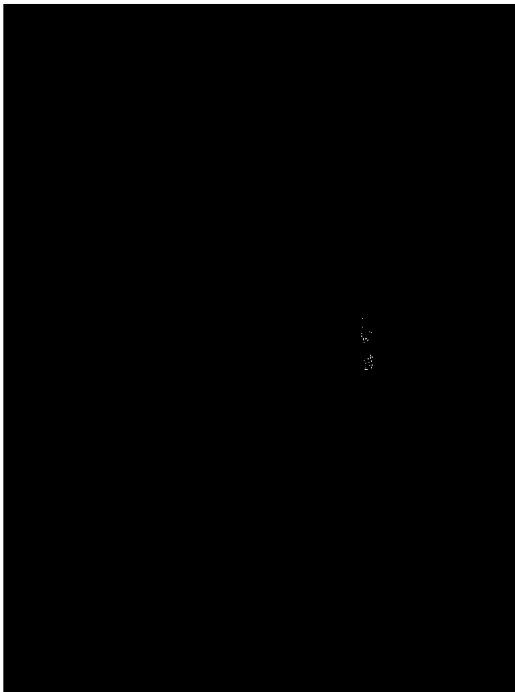
Vurdering

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

Tiltak / estimer:

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

Totalt: 21 000 kr



Vegetasjon mot fasade.



Vegetasjon mot fasade.



09-01-2026 08:30

Sameiet Midtåsen 49



Vegetasjon mot fasade.



Vegetasjon mot fasade.



VEDLIKEHOLD OPPGAVER SOM RAPPORTEN MENER BØR UTFØRES 0-1ÅR

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



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 2968 Selskapsnavn: SAMEIET MIDTÅSEN 49

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim