PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

OTHILIE TONNINGS VEI 9

Vedlegg

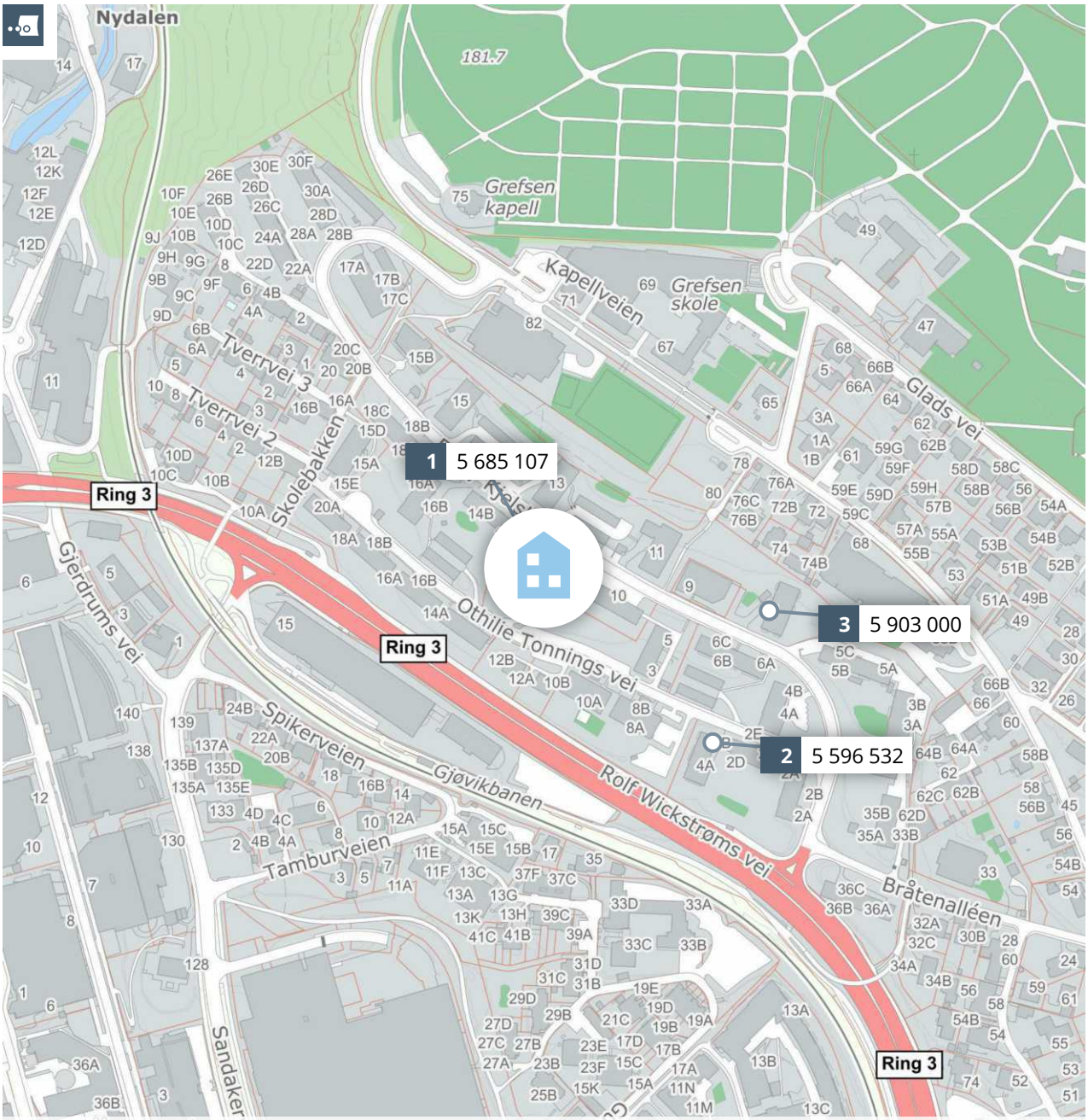
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

OTHILIE TONNINGS VEI 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 25.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Othilie Tonnings vei 9, 0486 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 77 BNR 208 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLO TERRASSE

Verdivurdert til

5 290 000

96 177	5 386 177	75 862
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	4 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	4 601
Formue	23 596
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Othilie Tonnings vei 9 72 m² 1967 3. etg 2 sov	22.10.2025	5 580 000	**5 580 000**	105 107	5 685 107	**78 960**
2 Othilie Tonnings vei 4 B 70 m² 1959 4. etg 2 sov	31.10.2025	5 490 000	**5 300 000**	296 532	5 596 532	**79 950**
3 Betzy Kjelsbergs vei 7 65 m² 1960 6. etg 2 sov	29.06.2026	5 600 000	**5 680 000**	223 000	5 903 000	**90 815**

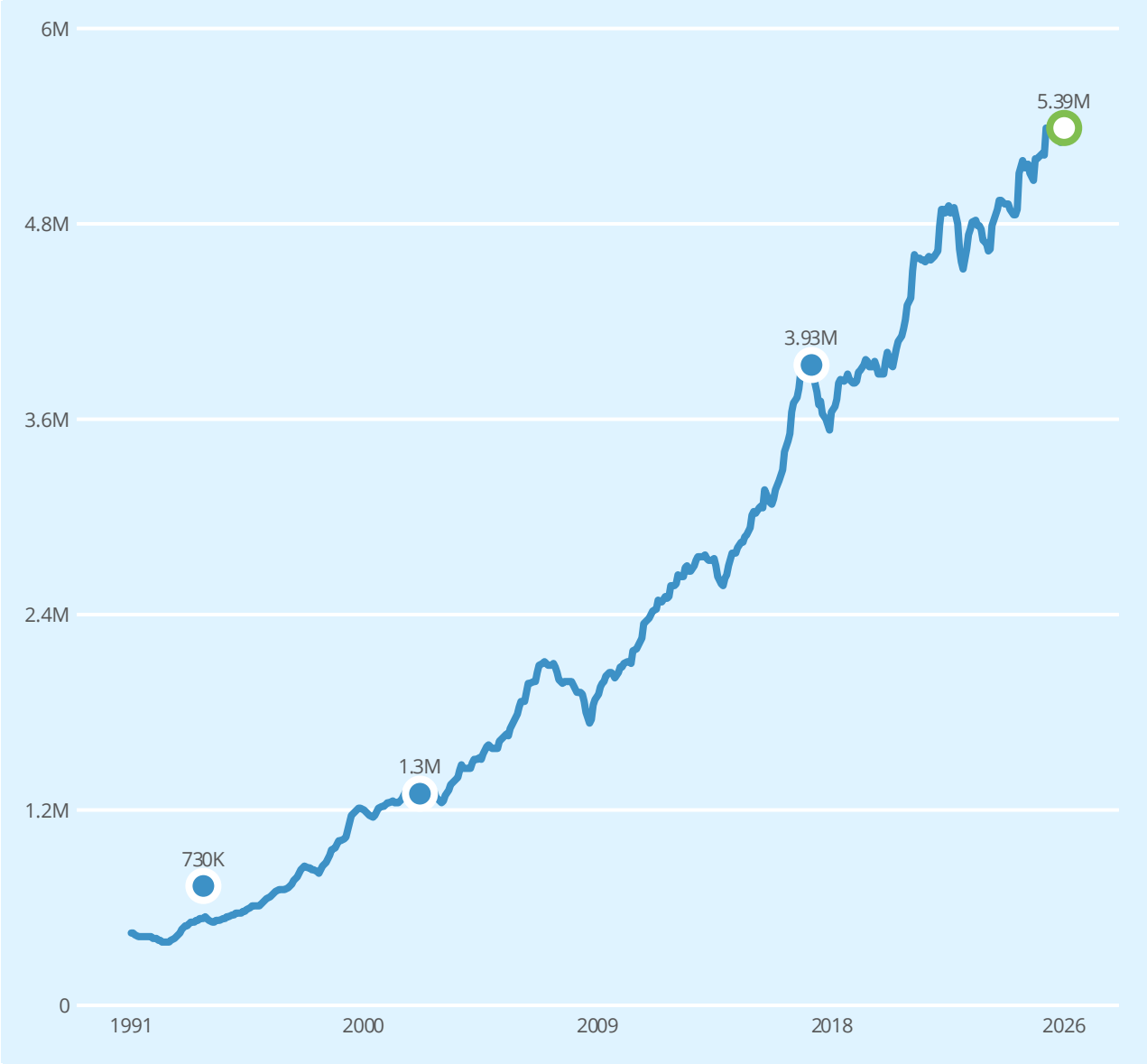
Lys og romslig 3-roms ende- og selveierleilighet med solrik, nordvestvendt balkong på ca. 9 m², beliggende sentralt og rolig til på Grefsen/Lillo. Leiligheten har smart planløsning, romslige rom og store vindusflater som vender mot tre forskjellige himmelretninger. Fra stuen kan du tre ut på den romslige balkongen hvor du kan møblere med forskjellig utemøblement, grill og beplanting. Både stuen, kjøkkenet og balkongen vender ut mot store, grønne og skjermede grøntarealer. Leiligheten er betydelig påkostet de siste årene med blant annet oppgradert elektrisk anlegg, nytt gulv, kjøkken og baderom fra 2017. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter, delvis åpen stue-/kjøkkenløsning, tidløst baderom pusset opp i 2017, to soverom av god størrelse og solrik balkong mot grøntarealer. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod på 4 m² og parkeringsplass rett utenfor blokka. Beliggenheten er svært ettertraktet hvor alt av servicetilbud og fasiliteter finnes i nærområdet. Her bor du kort vei unna Marka og Akerselva – med fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.04.2017	20.04.2017	04.07.2017	3 800 000	3 800 000	130 106	3 930 106	
30.08.2002		30.08.2002	-	1 295 000	-	1 295 000	
15.07.1994		15.07.1994	-	730 000	-	730 000	
21.09.1992		21.09.1992	-	310 000	-	310 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LILLO TERRASSE grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 985 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i LILLO TERRASSE grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5.6M
5 561 000 Prisantydning i snitt
5 535 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

107 382 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

91 499 LILLO TERRASSE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

75 862 Othilie Tonnings vei 9
Totalpris 5 386 177

Tilstandsrapport

Othilie Tonnings vei 9, 0486 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 208, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26220 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DE1864

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1.etasje med nordvestvendt balkong.
beliggende på Lillo/Grefsen, bydel Nordre Aker i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det ble ikke observert noen avtrekksventil på kjøkken, kun på bad.

Elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i kjøkkenbenk.

Ikea kjøkkeninnredning, fra 2017, med glatte, hvite fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i svartfarget kompositt/plast.
Nedfelt stikkontakt i benk.
Glassplater på vegg over benk.
Ledpaneler under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være totalrehabilitert i 2017.
Opprinnelig wc og baderom er slått sammen til ett bad.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 1.etasje

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

Det er noe forskjell fra dagens planløsning og fremlagte, originale byggetegninger.
- Opprinnelig wc og bad er slått sammen til ett bad.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

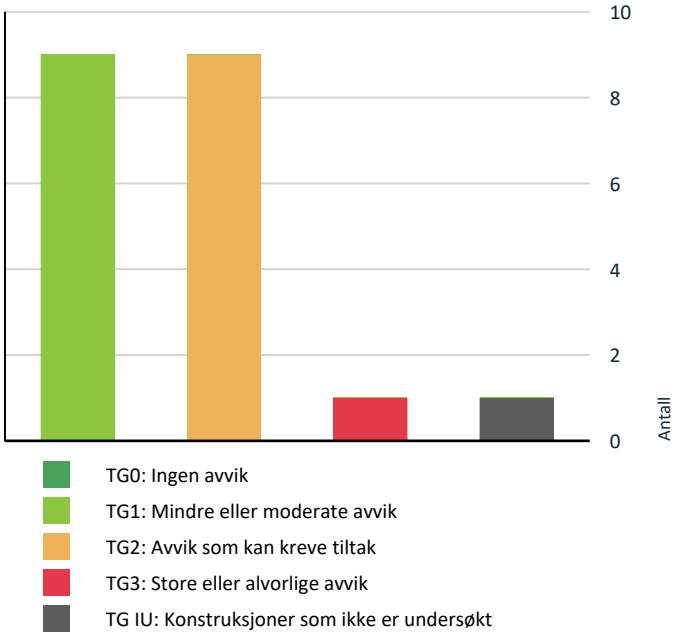
Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Sammendrag av boligens tilstand

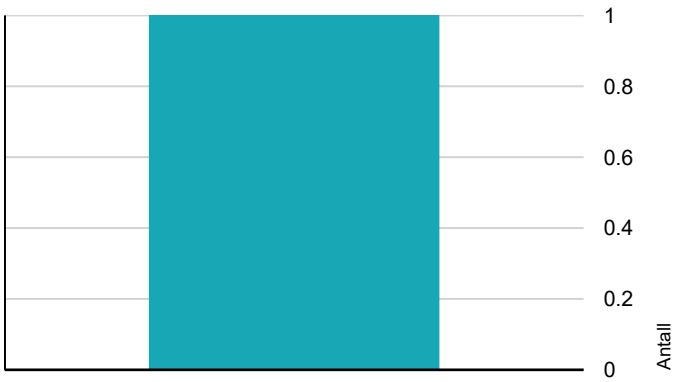
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE



Byggeår
1967

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2000 og 1989.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

De fleste isolerglassrutene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene, samt fremtidig utskifting av isolerglass eller vinduer etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Vinduene vurderes å være av eldre dato.
Isolerglassrutene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon, og det er registrert noe slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.
Det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon, punktering av isolerglass og behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Utvendig treverk og overflatebehandling bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting av isolerglass eller hele vinduer må påregnes etter hvert som funksjon og tilstand tilsier det.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

Isolerglasset fremstod som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglasset har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av balkongdøren. Utskifting av isolerglass eller hele balkongdøren må forventes etter hvert som bygningsdelen når slutten av forventet levetid.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Isolerglass fremstår visuelt som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved befaring.
Forholdet vurderes i sammenheng med bygningsdelens alder og fremstår med normal og forventet bruksslitasje, noe som kan ha betydning for konstruksjonens egenskaper.
Punkteringer i isolerglass kan være vanskelig å avdekke under varierende lys- og værforhold, og forholdet er ikke nærmere undersøkt. Kontrollomfanget er begrenset.

Døren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og registrert slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon, punktering av isolerglasset og økt vedlikeholdsbehov over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å vedlikeholde utvendig treverk og overflatebehandling, samt kontrollere og justere beslag ved behov. Utskifting av isolerglass eller hele balkongdøren må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB40).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Rekkverk i stål med plater.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 101 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt, rød teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Tilnærmet flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Felles sykkelbod og fellesvaskeri.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad samt i entré/gang.
Ellers laminatgulv. Eier opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2017.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater (plater og betonghimling)

Det er montert led-downlights i himling.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Hovedsoverom:
- Garderobeskap med glatte skyvedører).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet ble totalrehabilitert i 2017.
Opprinnelig wc og baderom ble da slått sammen til ett bad.

Det er videre opplyst at arbeidet ble gjennomført av firmaet Eduard Chiper, med rørlegger Kim Lillejord og ekstern elektriker.

Eier innehar dokumentasjon på følgende arbeider som ble utført av Varme & Bad AS:
Demontere sisternekasse og lage bedre feste for klosett, samt ferdigstilling av arbeidet.

_____

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

*Tiltak:

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Malt himling.

Det er montert LED-downlights i himlingen.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er registrert vindu/dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Det er mosaikkfliser i dusjsone.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsonen.

Kantsluk i stål/plast med klemring.

Membran eller annet vanntett sjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen.

Utførelsen og eventuell tilslutning mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 21 mm.

Målt høydeforskjell er lavere enn 25 mm som legges til grunn ved vurderingen av høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved døråpningen etter NS 3600.

Der vanntett sjikt ikke er synlig eller kan verifiseres ved terskelen, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskelen lagt til grunn for vurderingen.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor tilgjengelige og synlige områder, kunne ikke verifiseres.

Sluk bør rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for tilstopping og vannoppstuving.

Vurdering av avvik:
• Membran eller annet vanntett sjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen, og tilslutningen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk er i tillegg målt til ca. 21 mm, som er lavere enn 25 mm som legges til grunn etter NS 3600.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende mulighet for å verifisere vanntett sjikt medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten ved sluket.

Den begrensede høydeforskjellen ved terskelen gir redusert sikkerhet for håndtering av større mengder lekkasjevann, og vann kan nå døråpningen tidligere enn ved en løsning med større høydeforskjell.

*Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets vanntette sjikt og sluktilslutning.

Fall-, nivå- og terskelforhold bør følges opp, og utbedring bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Det ble registrert noe sprekker i servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Det ble observert at veggmontert toalettrullholder var løs. Denne bør festes skikkelig.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Nedsenket dusjhjørne med svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.
Det ble ved befaring observert at dusjdøren er noe feil montert, slik at glasset støter mot flis ved nedsenk.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert riss/mindre overflateskader i servanten.

Veggmontert toalett har innebygd sisterne, og innkassingen mangler spalte/dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det ble ved befaring observert at dusjdøren er noe feil montert, slik at glasset støter mot flis ved nedsenk.

Forholdene er lagt til grunn for TG2 etter NS 3600 punkt A.2.1.6.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende synliggjøring av lekkasjevann kan medføre at en eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen ikke oppdages på et tidlig tidspunkt, med risiko for fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Riss/skader i servanten kan utvikle seg videre over tid.

Dusjdøren kan knuse om den blir støter for hardt mot fliskant.
Døren går heller ikke helt opp i riktig stilling.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

Servanten bør følges opp, og utskifting bør vurderes dersom riss/skader utvikler seg eller påvirker funksjonen.

Dusjdør må om mulig, justeres slik at den ikke støter mot fliskant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon uten mekanisk forsert avtrekk.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

*Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murkonstruksjon, naboleilighet og/eller fellesareal, og det ikke forelå egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Det ble i stedet utført overflatesøk etter fukt på tilgjengelige veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater.

Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning, fra 2017, med glatte, hvite fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i svartfarget kompositt/plast.
Nedfelt stikkontakt i benk.
Glassplater på vegg over benk.
Ledpaneler under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det påpekes at sensorene til aquastop/lekkasjevarsler ikke var plugget i stikkontakt ved befaring.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette i stål og glass er montert over stekesonen.
Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenet mangler dermed avtrekk som fører luft ut av boligen.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor manglende eller defekt avtrekk er angitt som kriterium for TG3.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal. Det ble heller ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet. Kjøkkenet mangler dermed en fullt fungerende avtrekksløsning ved stekesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging ledes ikke ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt belastning på inneklima og overflater.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende avtrekksløsning ved kokesonen som fører luft ut av boligen.
Eventuelle tiltak som berører bygningens ventilasjonssystem eller fasade bør avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Røroppleggets eksakte alder er ikke kjent.

Rørføringer på bad er i hovedsak lagt skjult i vegg og himling.

Rørstokk med sammenkoblingspunkter er plassert åpent i servantskap på kjøkken.
Rørstokken er ikke plassert i fordelerskap eller annen løsning med kontrollert avrenning til rom med sluk.
Det kunne ikke verifiseres at eventuelt lekkasjevann fra rørkoblingene ledes kontrollert og synlig ut.

Kjøkken:
Synlige vannførende rør er utført i plast som rør-i-rør-system.
Det er ikke etablert endetetting i overgangene mellom vannrør og varerør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt, herunder tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter.

Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og var derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, lekkasjehåndtering og de installasjonene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rørstokk med sammenkoblingspunkter er plassert i servantskap uten dokumentert løsning for kontrollert håndtering og synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

På kjøkkenet mangler endetetting mellom vannrør og varerør.

Forholdene vurderes som mangelfull utførelse av røropplegget og er lagt til grunn for TG2 etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.13.1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra rørstokk eller sammenkoblingspunkter kan vann påvirke innredning og omkringliggende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.

Manglende endetetting på kjøkkenet kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes kontrollert gjennom varerørene.

*Tiltak:
Det anbefales å få røropplegget vurdert av kvalifisert rørlegger og etablere tilfredsstillende løsning for synliggjøring og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

På kjøkkenet anbefales det å etablere korrekt endetetting mellom vannrørrør og varerør.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer samt veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.

Det ble ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rommene.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet. Ventilasjonen ved kjøkkenet vurderes særskilt under punktet «Kjøkken».

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert permanent overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk.

Manglende overstrømningsmulighet er lagt til grunn for TG2, i tillegg til vurderingskriteriene i NS3600.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttransporten gjennom boligen og svekke funksjonen til det naturlige avtrekket. Dette kan gi redusert og ujevn luftutskifting i enkelte rom.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere permanent overstrømningsmulighet mellom rommene, for eksempel ved luftespalter under innerdørene eller annen egnet løsning.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

armtvann leveres fra varmtvannsbereder plassert i underskap på kjøkken.

Berederen har et volum på 107 liter og er merket med produksjonsår 2017.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er registrert Waterguard-system med lekkasjesensorer.
Det ble ikke registrert magnetventil/automatisk stoppventil på vanntilførselen, og det kunne derfor ikke verifiseres at systemet automatisk stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

Berederen har ikke passert relevant alderskriterium i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, plassering, lekkasjesikring og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk.

Det er montert lekkasjesensorer, men det ble ikke registrert automatisk stoppventil på vanntilførselen.

Det kunne derfor ikke verifiseres at berederen har automatisk lekkasjesikring som begrenser vannmengden ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje kan sensorene varsle om vann, men dersom vanntilførselen ikke stenges automatisk, kan vann fortsatt tilføres og spre seg til kjøkkeninnredning, gulv og omkringliggende konstruksjoner.

*Tiltak:
Det anbefales å avklare om Waterguard-systemet er tilkoblet en automatisk stoppventil som ikke var synlig ved befaringen.

Dersom slik stoppventil ikke finnes, anbefales det å etablere automatisk lekkasjestopper med sensor og stoppventil på vanntilførselen.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
10 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Eier opplyser at det, i 2017, ble installert ny innmat i sikringsskap og nye ledninger.
Arbeidene ble utført av elektriker Knut Erik Skogen.
eier innehar dokumentasjon på sluttkontroll, datert 25.07.2017.
Det er ellers ikke forelagt noen dokumentasjon som beskriver utførte arbeider.

I tillegg ble det lagt opp en ekstra kurs til kjøkken i desember 2025.
Det er opplyst at arbeidet ble utført av elektriker fra UMeiendomsdrift.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførte arbeidet.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

• 1. Det ble registrert løs antennekabel og åpen koblingsboks i stue.

2. Det er montert downlights over dusjsone på bad.
IP-grad er ikke kontrollert av takstmann.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

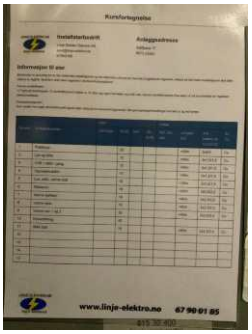
En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

_____

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler var montert ved befaring.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Tilstandsrapport

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

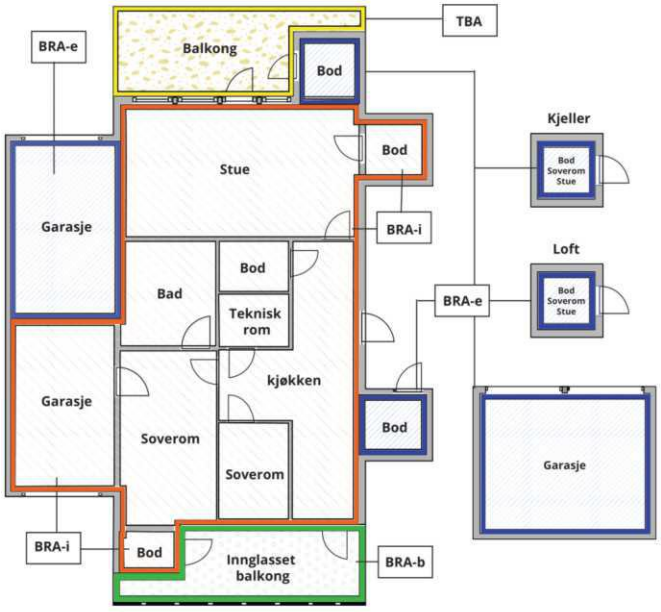
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 1.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	9
Kjeller		4		4	
SUM	**71**	**4**			**9**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 9 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 4,4 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe forskjell fra dagens planløsning og fremlagte, originale byggetegninger.
- Opprinnelig wc og bad er slått sammen til ett bad.

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av de registrerte endringene i planløsningen.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Elektriske arbeider. Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Thomas Tandberg - Nøkkeltakst - Takstmann var alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	208		20	6855.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Othilie Tonnings vei 9

Hjemmelshaver
Espen Stølan Holten
Tonje Elise Horsberg

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Othilie Tonningsv 3-9	74 / 2400	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	971286814

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 23 596 31.12.2025	Kr. 96 177 01.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1.etasje med nordvestvendt balkong. beliggende på Lillo/Grefsen, bydel Nordre Aker i Oslo.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, post/bank og butikker i området.
Marka ligger like på oversiden med gode tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter.
Sykkel- og gangsti langs Akerselva som går helt ned til sentrum.
Nærbutikk i samme gate og kort vei til Storo Storsenter med stort utvalg av servicetilbud, treningssenter, butikker og spisesteder. Gangavstand til BI i Nydalen. Grefsen skole like ved.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6 855.4 m².
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, beplantning og asfalterte internveier.

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut til eiere og 4 gjesteplasser.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 601,- pr. måned (kr. 55 212,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligblokker.
Boligblokk oppført i 1967 i betong- og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Ferdigattest foreligger, datert 23.06.1972

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

Rehabilitering av tak i 3-5 og 7-9 ble utført høsten 2022.
Utskifting av ringetablåer i nr. 7 og 9 ble fullført i 2021.
Utskifting av ringetablåer i nr. 3 og 5 ble fullført i 2020.
Trappganger ble pusset opp i 2017.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82867103	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier gav informasjon via E-post	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

———

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon.
Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens:
Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260087
Addresse	Othilie Tonnings vei 9		
Postnr.	0486	Sted	OSLO
Selgers navn	Espen Stølan Holten		
Selgers navn	Tonje Stølan Holten		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2017-2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E S
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppussing av bad i 2017. Sammenslåing av separat toalett og baderom, flytting av dusj, nye fliser, nytt toalett, ny baderomsinnredning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rehab Chiper

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran lagt på hele rommet ifm flislegging.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk flyttet fra midt i rommet til dusjområdet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye varmekabler og stikkontaker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rehab Chiper, ekstern elektriker.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt kjøkken med påkobling, ny varmvannsbereder, arbeid på bad (flytting av dusj og sluk).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rehab Chiper / Rørlegger Kim Lillejord

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap og kabler i 2017. Nye stikkontakter i alle rom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av utført arbeid av elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Initialer selger:
E S
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.09.2026

Signert av *Espen Stølan Holten*

Signert av *Tonje Stølan Holten*

Initialer selger:
E S
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Othilie Tonningsv 3-9		**Vår ref.:**	386/20	**Fødselsdato eier:**	18.03.1991
Othilie Tonnings Vei 9		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1992
0486 OSLO		**Eiere:**	Espen Stølan Holten, Tonje Elise Horsberg		
Organisasjonsnr:	971 286 814	**Seksjonsnr:**	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 601**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 023
	Felleskostnader	3 578

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	96 177	Gjeld siste årsoppg.:	100 036
Klient ajourf. lån:	3 119 594	Klient gj. s. årsoppg.:	3 244 770

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927046193, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.09.2026: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 132

Saldo per 11.09.2026: 3 119 594

Andel av saldo: 96 178

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.08.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Frederik Rønnevig
Adresse:	Othilie Tonnings vei 7
Postnr/-sted:	0486 OSLO
E-post:	styretotv@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	100 036	Andre inntekter:	1 382
Annen formue:	23 596	Utgifter:	7 513		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964
Gårds/bruksnr:	77/208 - seksjon:20
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867103

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964	Første innflytting:	01.01.1998	SSBnr:	H0102
Etasje:	1. etg/H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Sameiet Othilie Tonningsv 3-9	**Vår ref.:**	386/20	**Fødselsdato eier:**	18.03.1991
Othilie Tonnings Vei 9	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1992
0486 OSLO	**Eiere:**	Espen Stølan Holten, Tonje Elise Horsberg		

Organisasjonsnr: 971 286 814

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	386-001	P-rom	74

Fasiliteter:

DIV INFO
Byggene har 2 leilighetstyper, 74 kvm og 76 kvm. Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige seksjoner.

PARKERING
Sameiet har parkeringsplasser som leies ut til eiere og 4 gjesteplasser. Ledige parkeringsplasser kan også leies ut til ikke-beboere. Styret må søkes om å få leie parkeringsplass. Ved eierskifte kan OBF bistå med å sende forespørsel til styret om videreføring av parkeringsleie.

VAKTMESTERTJENESTE
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Rune's Gårdsservise.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, rydding og løpende vedlikehold med videre.
Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet om snørydding og strøing.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles hos styreleder. Navn på ringeklokke bestilles hos vaktmester. Skilt på postkasse bestilles av eier hos Norsk skiltgravering. tlf 22111390.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om levering av kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 16.04.2026, kl 17:00

Sted: Hos OBF på Innspurten 11C

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretotv@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9 torsdag 16.04.2026.

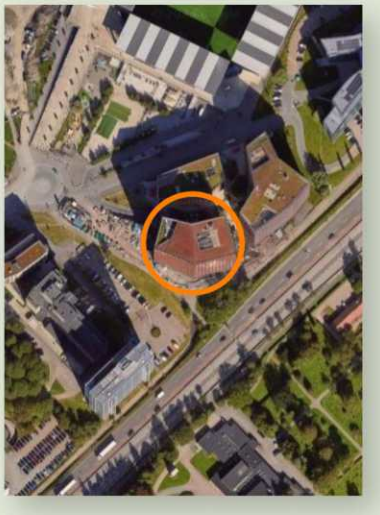
Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Slik kommer du deg til oss

- Veibeskrivelser og møtelokaler -

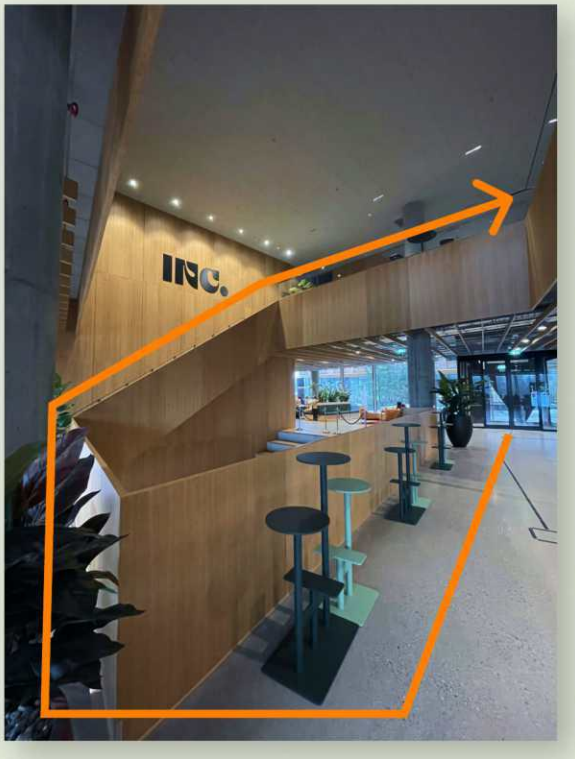


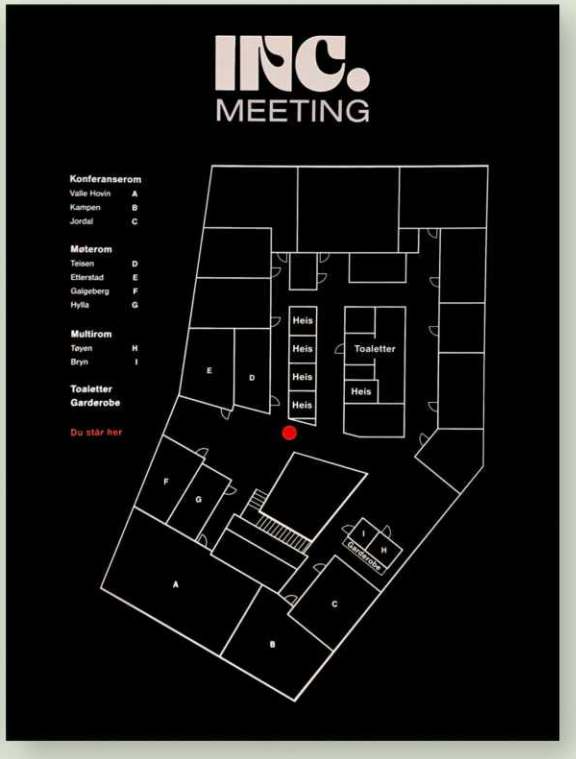


Adresse:
Valle Vision
Innspurten 11C
0663 Oslo

Finn møterommet ditt

Våre møterom finner du i 2. etasje. På veggen i 2. etasje henger et stort kart som hjelper deg å finne ditt møterom.





Se neste side for flere detaljer

Kollektivtransport

Holdeplassene ligger i gangavstand – ca. 7-8 minutter fra oss.

T-bane

- Helsfyr stasjon
  Betjenes av linjene **1**, **2**, **3** og **4**

Buss

- Valle holdeplass
  Buss: **21**
- Fystikktorget holdeplass
  Buss: **21**, **68** og **126**
- Helsfyr bussterminal
  Busser: **20**, **21**, **23**, **37**, **66**, **68**, **76**, **100**, **110**, **300**
- Teisenkrysset
  Busser: **23**, **24**, **68**, **76**, **100**, **110**, **300**, **375**, **400**, **470**

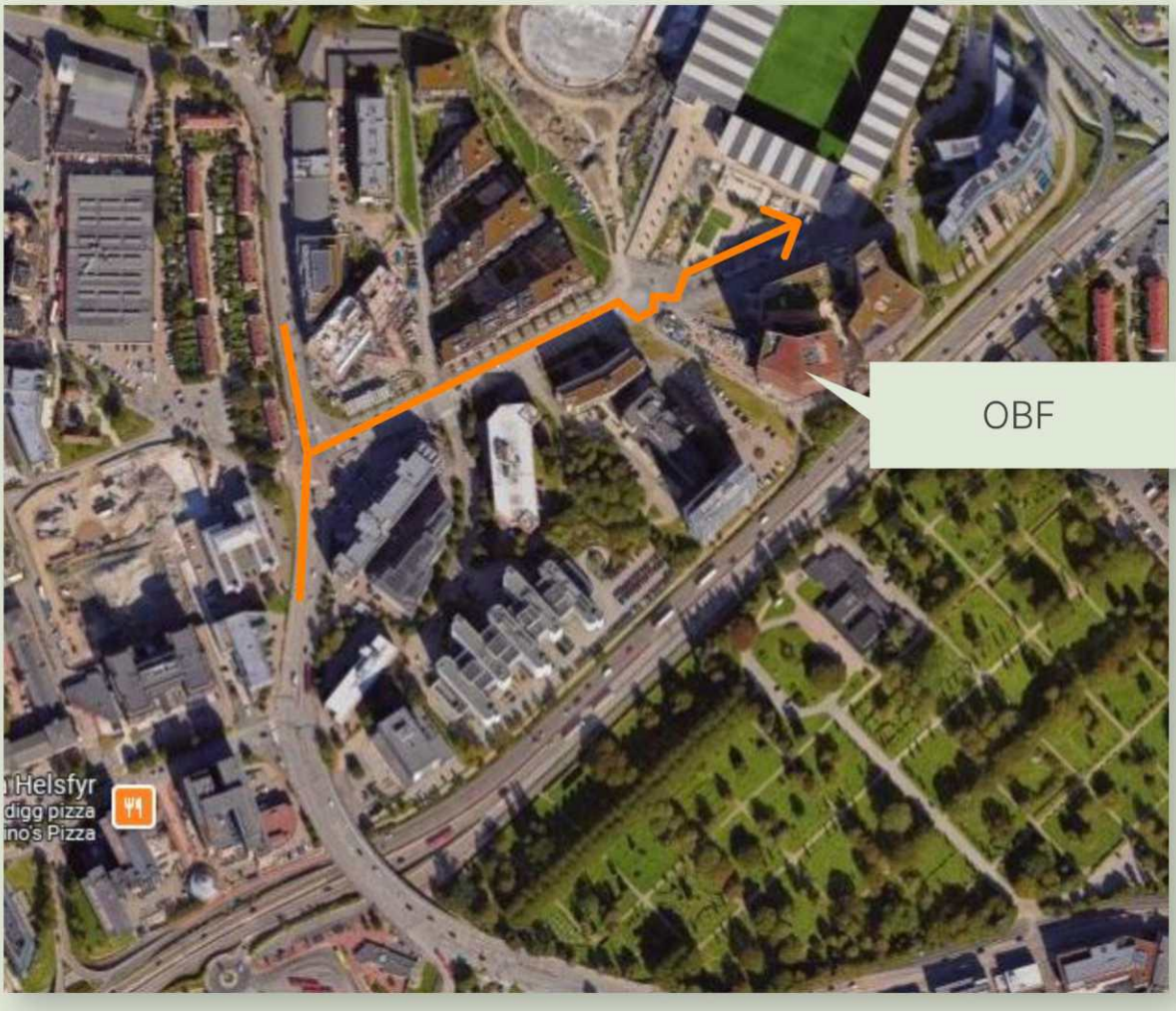


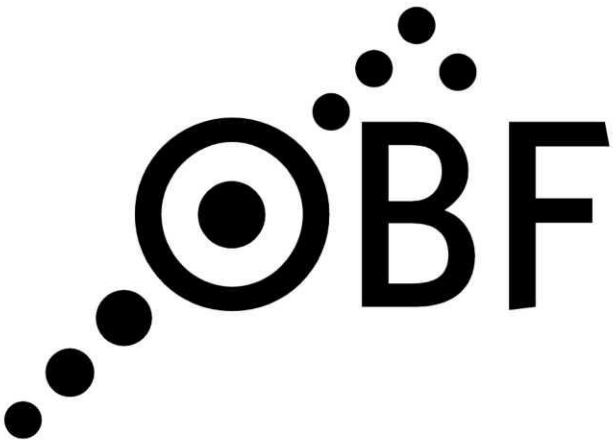
Se neste side for flere detaljer

Veibeskrivelse og parkering

Kjør inn på Innspurten fra Grenseveien, og følg veien til du kommer til rundkjøringen. Ta rett frem i rundkjøringen, og deretter første vei til venstre. Du vil da se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:
Vålerenga P-hus (Aimo Park)




BF



Årsmøte i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Torsdag 16.04.2026, kl 17:00
Hos OBF på Innspurten 11C

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 63.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styreleder om vedlikeholdsarbeide

4.2 Orientering om ny vaskeordning

4.3 Orientering om bytte av leverandør for snømåking

4.4 Orientering om manglende informasjon og oppfølging fra styret-Sak innmeldt av May Torild og Grete

Vi setter et stort spørsmål på kompetansen til nåværende styre som ikke svarer på skriftlige henvendelser/e-post som er gitt beskjed om: er ønskelig.

Vi savner mye info!
Hva skjer på styremøtene? Vi har tidligere fått referat på oppslagstavla i 1 etg.

Nye beboere/leietakere sier de ikke kjenner til ordningen ang trappevask.
Dvs. 2 beboere på hver etasje deler på renhold av en etg.
Grunnen til denne ordning var for å slippe husleieøkning.

Etter vi fikk nytt styre ifjor, har ikke dette blitt fulgt opp....og samtlige inngangs-partier har fra nyåret vært ekstremt møkkete - etter min. 25 år her, har det ikke sett slik ut tidligere.

Snøbrøyting tidligere i vinter..ble svært dårlig utført og tilfeldig.....
Vi har også registrert beboer som gjennom mange mnd har stått på gjesteparkering-plassen
Hvordan henger dette sammen -og vært gratis?

Oppussing/ og full renovering av leiligheten i nr 7 ble ikke informert om før dette ble etterlyst dvs. 14 dg etter påbegynt arbeid, med et infernalsk bråk. (Noen har husdyr...)

Vi foreslår at alle beboerne får kopi av vedtektene i sine postkasser, en gang i året!

Det er viktig at styremedlemmene følger opp den ,praktiske hverdagen'!

Heldige er vi som har en avtale med Rune-,vaktmester' - som alltid er positiv og velvillig til å gjøre en meget bra jobb for oss.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Frederik Rønnevig har ett år igjen.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Aksel Nesvik og Magnus Fyen

Forslag til vedtak: Magnus Fyen ønsker å trekke seg.

Nytt styremedlem velges.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Javad Jaghor

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.02.2026

Styret i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Styreleder, Frederik Rønnevig
Styremedlem, Magnus Fyen
Styremedlem, Aksel Andersen Nesvik
Varamedlem, Javad Jaghori

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Frederik Rønnevig
Styremedlem, Aksel Andersen Nesvik
Styremedlem, Magnus Fyen
Varamedlem, Javad Jaghori

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styretotv@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Sameiet Othilie Tonningsv 3-9 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971286814. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 32 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Rune's Gårdsservise ivaretar oppgavene knyttet til rydding, og løpende vedilkehold.

Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet om snørydding og strøing.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Othilie Tonningsv 3-9 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos styreleder. Navn på ringeklokke bestilles hos vaktmester.

Skilt til postkasse bestilles av eier hos Norsk skiltgravering, tlf. 22 111 13 90

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Othilie Tonningsv 3-9 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82867103.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Året 2024 har vi vært nøkterne pga av at vi skal slippe å øke fellesutgiftene. Det vi har foretatt oss i året som har gått, byttet låser i samtlige felles arealer. Låsene begynte å bli ganske slitt.

2022: Rehabilitering av tak i 3-5 og 7-9 ble utført høsten 2022

2021: Utskifting av ringetablåer er nå fullført også i nr. 7 og 9

2020: Det er vasket og malt balkonger i nr 7 – 9. Installert nytt ringeklokke-tablå i nr 3 og 5. Noe vedlikehold på tak utført. Det er mulig at vi må legge nytt tak på begge blokkene, dette vil bli vurdert nærmere av fagfolk. Reparasjon av gjerdet mot vei er også utført.

2019: Ingen større rehabilitering i 2019, kun ordinært vedlikehold. I nr 5 måtte vi bytte ringeklokke/callingsystem da det gamle anlegget «tok kvelden». Skraping og maling av vinduer og noen balkonger skulle vært utført sommeren 2019 men måtte utsettes på grunn av kapasitetsproblemer hos malerfirmaet.

2018: Sluttført inngangsparti, Ny sklisikker såle lagt i alle 4 oppganger.

Bygd ny utetrapp/Tretrapp fra blokk 7-9 opp til Betzy Kjelsbergs vei.

2017: Pusset opp alle oppgangene. Vegger og tak er malt. Gelendere og nettinger er også malt. Inngangsplatå og mur er også pusset og malt.

2014/2015: Vi har pusset opp rekkverk på balkonger i nr.3-5 og satt opp takrenner i 3-9.

1997-2002: Arbeidet med rehabilitering av gården

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møter og behandlet 1 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

08.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 880 652	1 880 000	1 882 565	1 960 035
Sum		**1 880 652**	**1 880 000**	**1 882 565**	**1 960 035**
Sum		**1 880 652**	**1 880 000**	**1 882 565**	**1 960 035**
Forretningsførsel og revisjon	2	116 792	115 497	112 900	121 500
Lønn og honorar	3	71 883	71 883	71 883	71 883
Vedlikehold	4	231 961	28 020	102 000	105 000
Eksterne tjenester	5	211 273	254 585	241 600	215 169
Kabel-tv og bredbånd		242 381	228 526	242 300	269 503
Forsikring		114 968	105 904	113 000	126 500
Kommunale avgifter		559 071	510 999	585 500	571 380
Brensel og strøm		47 213	47 874	60 000	50 000
Andre driftsutgifter	6	40 472	87 589	0	30 000
Tap o.l		-32 185	0	0	0
Sum		**1 603 829**	**1 450 877**	**1 529 183**	**1 560 935**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**276 823**	**429 123**	**353 382**	**399 100**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**276 823**	**429 123**	**353 382**	**399 100**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	35 011	30 488	0	0
Rentekostnad	8	243 803	262 529	248 445	208 598
Andre finansposter	9	9 831	8 949	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-198 962**	**-223 092**	**-248 445**	**-208 598**
Årsresultat	**10**	**77 861**	**206 031**	**104 937**	**190 502**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-184 104	-155 514	-166 995	-189 448
Endring i disponible midler	**10**	**-106 243**	**50 517**	**-62 058**	**1 054**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 187	5 492
Forskuddsbetalte kostnader	11	266 588	232 201
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		663 468	802 886
Innestående på særvilkår		4 328	4 187
Sum omløpsmidler		**948 572**	**1 044 766**
SUM EIENDELER		**948 572**	**1 044 766**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 558 443	-2 764 474
Årets resultat	10	77 861	206 031
Sum egenkapital	**12**	**-2 480 582**	**-2 558 443**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	3 244 771	3 428 875
Sum langsiktig gjeld		**3 244 771**	**3 428 875**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 742	0
Leverandørgjeld		143 750	148 294
Påløpne renter		1 182	21 782
Annen kortsiktig gjeld		29 708	4 258
Sum kortsiktig gjeld		**184 383**	**174 334**
Sum gjeld		**3 429 154**	**3 603 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**948 572**	**1 044 766**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Sted:_____, dato:_____

Frederik Rønnevig Styreleder	Aksel Andersen Nesvik Styremedlem	Magnus Fyen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 313 664	1 320 192	1 313 725	1 392 549
3607 Renter og avdrag	415 296	408 768	415 440	398 046
3613 Salg av nøkler	0	1 980	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	151 470	149 060	153 400	169 440
3900 Andre driftsinntekter	222	0	0	0
Sum	**1 880 652**	**1 880 000**	**1 882 565**	**1 960 035**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	9 625	6 600	7 000
Forretningsførerhonorar	92 520	88 512	91 300	94 500
Annen regnskapsførsel	17 397	17 360	15 000	20 000
Sum	**116 792**	**115 497**	**112 900**	**121 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	63 000	63 000	63 000	63 000
Arbeidsgiveravgift	8 883	8 883	8 883	8 883
Sum	**71 883**	**71 883**	**71 883**	**71 883**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	88 211	20 512	100 000	105 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	143 750	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	7 509	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	2 000	0
Sum	**231 961**	**28 020**	**102 000**	**105 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	110 468	232 327	184 200	100 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	100 805	22 258	57 400	115 169
Sum	**211 273**	**254 585**	**241 600**	**215 169**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6800 Kontorrekvisita	350	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 261	862	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 798	4 797	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 762	3 588	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 716	7 380	0	0
7790 Andre driftskostnader	23 385	68 833	0	30 000
Sum	**40 472**	**87 589**	**0**	**30 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	30 013	30 029	0	0
8053 Renteinntekt særvilkår 1	4 732	0	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	459	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	265	0	0	0
Sum	**35 011**	**30 488**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 9492.70.46193	0	262 529	248 445	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	243 803	0	0	208 598
Sum	**243 803**	**262 529**	**248 445**	**208 598**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	9 831	8 949	0	0
Sum	**9 831**	**8 949**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**870 432**	**819 915**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	77 861	206 031
Avdrag langsiktig lån	-184 104	-155 514
B. Årets endring i disponible midler	**-106 243**	**50 517**
C. Disponible midler 31.12	**764 189**	**870 432**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	131 837	114 968
1749 Forskuddsbetalte kostnader	134 751	117 233
Sum	**266 588**	**232 201**

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån i DNB og opplåning til tehabilitering av tak.
Lånenummer:	**94927046193**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.08.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 790 000
Lånesaldo 01.01:	3 428 875
Avdrag i perioden:	184 104
Lånesaldo 31.12:	**3 244 771**
Saldo 5 år frem i tid:	2 151 791

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927046193	16	102 761	1 644 176
	16	100 037	1 600 592

Resultat og balanse med noter for Sameiet Othilie Tonningsv 3-9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Styreleder	Frederik Rønnevig (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Aksel Andersen Nesvik (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Magnus Fyen (sign.)	07.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Othilie Tonningsv 3-9** som viser et **overskudd** på **NOK 77 861**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 12 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets 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.

Document ID: 63aa26d4-8086-46e4-bff0-3df6494b08fb

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 8.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 63aa26d4-8086-46e4-bff0-3df6494b08fb

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 63aa26d4-8086-46e4-bff0-3df6494b08fb

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9 torsdag 16.04.2026 kl. 17:00 - Hos OBF på Innspurten 11C.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christiane Fiske valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 63.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styreleder om vedlikeholdsarbeide

Vedtak:
Det har vært flere vannlekkasjer det siste året.

Styret har leid inn rørlegger for å undersøke forholdene. Bad og rørstammer er kontrollert og er ikke årsaken til lekkasjene. Kostnader til rørlegger refunderes via forsikringen.

Videre skal ventilasjonsanlegget undersøkes.

4.2 Orientering om ny vaskeordning

Vedtak:
Det er nylig innført ny vaskeordning med Novak AS. Tidligere har vask gått på rundgang mellom naboene.

Vinterhalvåret:

- Vask én gang i uken av trapper og gelendre. Vegger og vinduer inngår foreløpig ikke.
- Kostnad ca. 4 000 kr per måned.

Sommerhalvåret:

- Vask annenhver uke.
- Kostnad ca. 2 000 kr per måned.

Ordningen gjelder alle fire oppgangene.

Matter:
Vaktmester har tidligere håndtert mattene. Novak vil etter hvert overta dette ansvaret.
Matter benyttes kun i vinterhalvåret.

4.3 Orientering om bytte av leverandør for snømåking

Vedtak:

Det har vært flere klager på Vaktmesterkompaniet, som sameiet i dag har avtale med for brøyting og strøing. Styret har derfor besluttet å bytte leverandør fra neste sesong, med virkning fra kommende vinter.

Novak, som også leverer vaskeordningen, vil overta som ny leverandør. De vil ha ansvar for brøyting av parkeringsområder, samt områdene foran inngangene og trappene.

Tjenestene leveres til en pris som er under en tredjedel av dagens kostnad.

4.4 Orientering om manglende informasjon og oppfølging fra styret- Sak innmeldt av May Torild og Grete

Vi setter et stort spørsmål på kompetansen til nåværende styre som ikke svarer på skriftlige henvendelser/e-post som er gitt beskjed om: er ønskelig.

Vi savner mye info!
Hva skjer på styremøtene? Vi har tidligere fått referat på oppslagstavla i 1 etg.

Nye beboere/leietakere sier de ikke kjenner til ordningen ang trappevask.
Dvs. 2 beboere på hver etasje deler på renhold av en etg.
Grunnen til denne ordning var for å slippe husleieøkning.

Etter vi fikk nytt styre ifjor, har ikke dette blitt fulgt opp....og samtlige inngangs-partier har fra nyåret vært ekstremt møkkete - etter min. 25 år her, har det ikke sett slik ut tidligere.

Snøbrøyting tidligere i vinter..ble svært dårlig utført og tilfeldig.....
Vi har også registrert beboer som gjennom mange mnd har stått på gjesteparkering-plassen
Hvordan henger dette sammen -og vært gratis?

Oppussing/ og full renovering av leiligheten i nr 7 ble ikke informert om før dette ble etterlyst dvs. 14 dg etter påbegynt arbeid, med et infernalsk bråk. (Noen har husdyr...)

Vi foreslår at alle beboerne får kopi av vedtektene i sine postkasser, en gang i året!

Det er viktig at styremedlemmene følger opp den ,praktiske hverdagen'!

Heldige er vi som har en avtale med Rune-,vaktmester' - som alltid er positiv og velvillig til å gjøre en meget bra jobb for oss.

Vedtak:

Styret tar selvkritikk på manglende informasjonsflyt og vil fremover prioritere å sende ut informasjon på e-post som første tiltak.

Det ble også foreslått å henge opp husordensreglene på oppslagstavlen i gangen, eventuelt å legge dem i postkassene én gang per år.

I tillegg vil styret undersøke Naborom, en løsning som OBF tilbyr, for å forbedre kommunikasjonen med beboerne. Naborom er både en nettside og en app som alle beboere vil få tilgang til.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg. Frederik Rønnevig har ett år igjen.

Vedtak:
Frederik Rønnevig har ett år igjen.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Aksel Nesvik og Magnus Fyen.

Magnus Fyen ønsker å trekke seg.

Vedtak:
Kaia Iveland Finstad ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Javad Jaghor

Vedtak:
Christiane Fiske og Javad Jaghor ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:16.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Frederik Rønnevig, 1 år igjen
- Styremedlem: Aksel Andersen Nesvik, 1 år igjen
- Styremedlem: Kaia Iveland Finstad, for 2 år
- Varamedlem: Christiane Fiske for 1 år
- Varamedlem: Javad Jaghor for 1 år

Protokoll for Sameiet Othilie Tonningsv 3-9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Christiane Fiske (sign.)	17.04.2026

VEDTEKTER
FOR SAMEIET OTHILIE TONNINGS VEI 3-5-7-9.

Vedtatt i sameiermøte
Den 26. april 2001 i medhold av lov om eierseksjoner
27. mai 1997

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er "Sameiet Othilie Tonnings vei 3-5-7-9", og består av 32 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den .....
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77, bnr. 208 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret for godkjenning. Dette gjelder også oppsetting av parabol og/eller andre former for antenner/tilkoblinger.

En sameier kan fritt pantsette og overdrag sin part, men styret skal på forhånd underrettes skriftlig om overdragelsen. Ansvaret for eventuelle ikke betalte fellesomkostninger fra før overdragelsen, påhviler selger.

Ved salg av sameiepart har øvrige sameiere ikke forkjøpsrettt. Sameiere kan kun eie to boligseksjoner.

Selger av sameiepart plikter å besørge utlevert til kjøper et eksemplar av sameiets vedtekter samt husordensregler.

Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin part eller oppløsning av sameiet.

Den enkelte sameier hefter til enhver tid sameiets felleslån, svarende til den enkeltes sameiebrøk.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Innvendig vedlikehold av balkonger påhviler den enkelte seksjonseier.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgfter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedllige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.
Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret. Utleier plikter å overlevere husordensreglene til leietakeren.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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

Styret representerer sameiet utad i alle saker. Styret plikter å påse at sameierne følger bestemmelser og at beboerne overholder de gjeldende regler.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet samt tegner dets navn.
Styret kan gi prokura.

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

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før funksjonstiden er ute. Det skal gis rimelig forhåndsvarsel til styret.
Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av et sameiermøte med minst 2/3 flertall.

§ 9. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styret skal førge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sin plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

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

En sameier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 18. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

BRUKSAVTALE
FOR
SAMEIET OTHILIE TONNINGSVEI 3, 5, 7 og 9
G.NR. 77, B.NR. 208, OSLO

Vedrørende boder, fellesrom og tomten.

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Othilie Tonningsvei 3, 5, 7 og 9, Oslo. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av boder, slik det fremgår av følgende oversikt. (Referanse til vedlagte plantegninger).

S.nr.	Adresse/etg. Venstre/høyre	Kjellerbod nr.	Nedkjølt matbod nr.
1	O.T. 3 1.etg. V	1	1
2	O.T. 3 1.etg. H	2	2
3	O.T. 5 1.etg. V	3	3
4	O.T. 5 1.etg. H	4	4
5	O.T. 3 2.etg. V	5	5
6	O.T. 3 2 etg. H	6	6
7	O.T. 5 2.etg. V	7	7
8	O.T. 5 2.etg. H	8	8
9	O.T. 3 3.etg. V	9	9
10	O.T. 3 3.etg. H	10	10
11	O.T. 5 3.etg. V	11	11
12	O.T. 5 3.etg. H	12	12
13	O.T. 3 4.etg. V	13	13
14	O.T. 3 4.etg. H	14	14
15	O.T. 5 4.etg. V	15	15
16	O.T. 5 4.etg. H	16	16
17	O.T. 7 1.etg. V	17	17
18	O.T. 7 1.etg. H	18	18
19	O.T. 9 1.etg. V	19	19
20	O.T. 9 1.etg. H	20	20
21	O.T. 7 2.etg. V	21	21
22	O.T. 7 2.etg. H	22	22
23	O.T. 9 2.etg. V	23	23
24	O.T. 9 2.etg. H	24	24
25	O.T. 7 3.etg. V	25	25
26	O.T. 7 3.etg. H	26	26
27	O.T. 9 3.etg. V	27	27
28	O.T. 9 3.etg. H	28	28
29	O.T. 7 4.etg. V	29	29
30	O.T. 7 4.etg. H	30	30
31	O.T. 9 4.etg. V	31	31
32	O.T. 9 4.etg. H	32	32

Dusjrom og WC i kjeller, øvrige kjellerrom, trappegangen m.v. er fellesrom for sameiet. Tomten er felles for alle sameiere.

3. De enkelte seksjoneiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de boder som de har eksklusive bruksrett til.

4. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de boder som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom eller med utenforstående om de fellesrom som de har enerett til bruken av.

5. Ordninger etablert i henhold til denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

Oslo, den 14.12.1990

Vedtas som stifter av sameiet:
Elkem Eiendom AS

Tiltres som eier av s.nr.

_____

Husordensregler for Sameiet Othilie Tonnings vei 3 - 5 - 7 - 9

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, de er også ansvarlige for at ordensreglene bir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre. Reglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

STYRET HAR PLIKT TIL Å PÅTALE OVERTREDELSER AV BESTEMMELSENE

1) Alminnelige ordensregler

a. Trappegangene og andre fellesarealer skal ikke brukes til lagringsplass for private eiendeler. Jrf. brannforskriftene. Styret har ikke ansvar for løse eiendeler i fellesarealene.
b. Ytterdørene og kjellerdørene skal alltid holdes låst.
c. Kun husholdningsavfall i sammenknyttede poser skal kastes i søppelcontainere, ikke rester/avfall etter oppussing/modernisering, og heller ikke glass.
d. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på boligsameiets område. Parkering skal kun skje på tildelte parkeringsplasser. Tildeling og oppsigelse skal foregå skriftlig gjennom Styret. Feilparkerte biler vil bli borttauet for eiers regning og risiko.
e. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, heller ikke ved regn og blåst.
f. Alle oppslag skal settes på oppslagstavlen i oppgangene. Styret sørger for orden på tavlene.
g. Risting av tepper fra vinduer/balkonger er ikke tillatt.

2) Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22:00-06:00. Radio/stereo og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl 22:00. Unødig bråk i oppgangene må unngås.

3) Renhold.

Trappene/oppgangene skal vaskes 1 gang per uke etter tur. Se vaskeinstruks på oppslags-tavle.

4) Vedlikehold/oppussing

Det skal vises hensyn til naboer ved støyende oppussing og vedlikehold. Arbeidet skal kun foregå i tidsrommet 08:00-20:00 man.-tordsag, 08:00-17:00 fre.-lørdag. Arbeidet skal aldri foregå på søndager og helligdager. Naboer skal varsles ved oppslag min. 2 dager før hvor tidspunkt og varighet skal fremkomme.

5) Vaskeri

Bruk av dette: se eget oppslag i vaskeriene. Brukere må selv sørge for renhold og orden i vaskeriet. Påse at dører alltid holdes låst. Ved feil/mangler skal styret/vaktmester kontaktes umiddelbart.

6) Dugnad

Alle sameiere plikter å møte på dugnad iverksatt av sameiet. Dugnaden skal varsles min. 8 dager før avsatt dato. Sameiere som ikke har anledning til å møte, må kontakte styret på forhånd. Sameiere kan stille med stedfortredere.

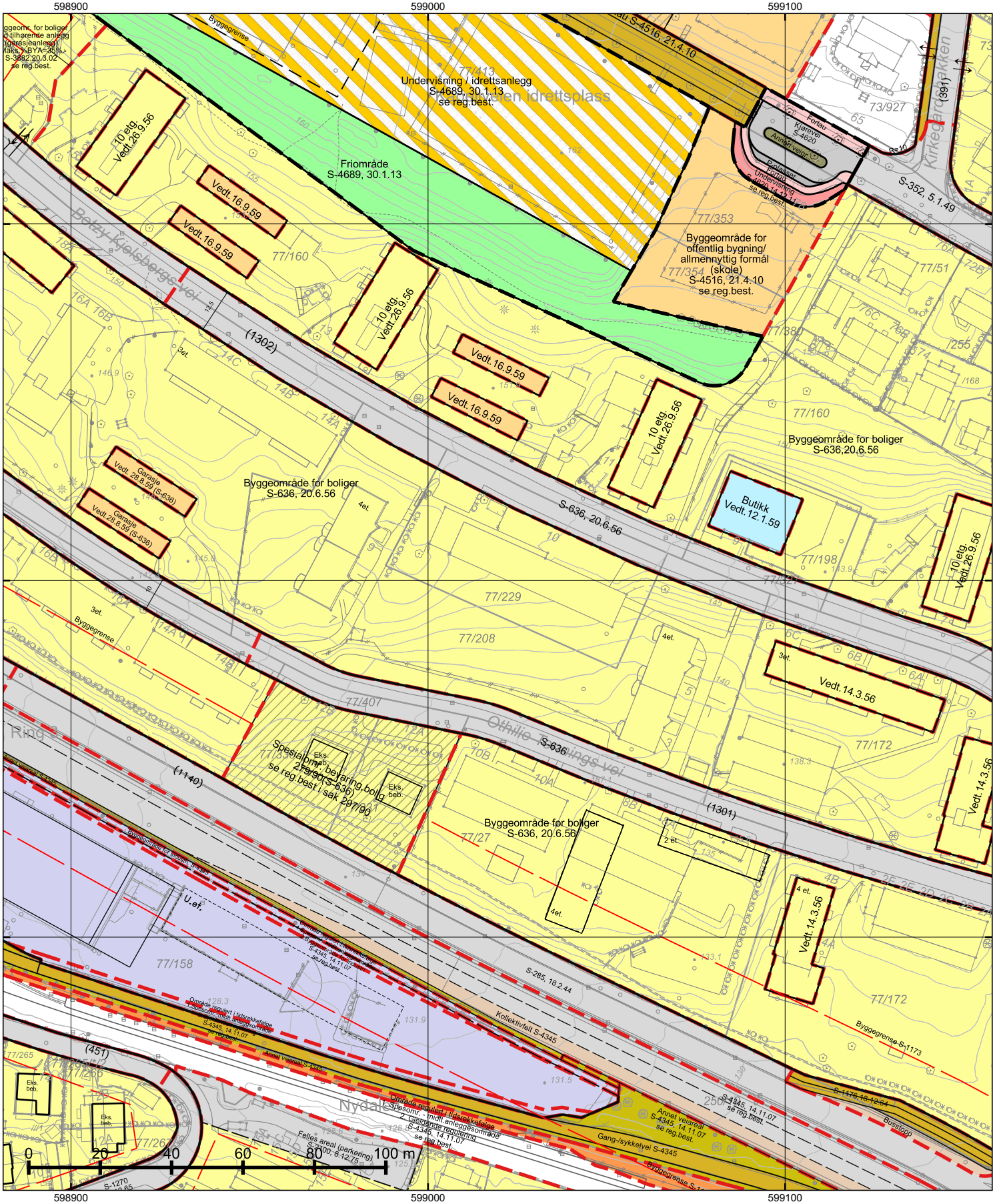
7) Ved utleie av leilighet skal følgende forhold meddeles skriftlig til Styret:
a: eiers navn/adresse/seksjonsnummer.
b: leietakers navn/telefonnummer
c: eier plikter å informere leietaker om husordensregler/vaskeriinstruks/trappevask
d: navneskilt på postkasser/dørcalling skal bekostes av seksjonseier og utføres i regi av Styret.

8) Ved salg av seksjon skal selger informere Styret skriftlig om navn på ny(e) eier(e).

9) Eier skal selv informere sine leietakere om Styrets sammensetning/vaktmester.

10) Ved tap av nøkler skal Styret informeres skriftlig umiddelbart. Tap bekostes av seksjoneier/leietaker.

GJENTATTE BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE VIL KUNNE MEDFØRE FORFØYNINGER FRA STYRET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162959/ 86539739
Deres ref.:
Adresse: Othilie Tonnings vei 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/208

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

71 - Felles parkering
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
120 - Forretning m.tilh.anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

1162 - Undervisning
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2082 - Parkeringsplasser
3040 - Friområde

660 - Spesialområde bevaring bolig
669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

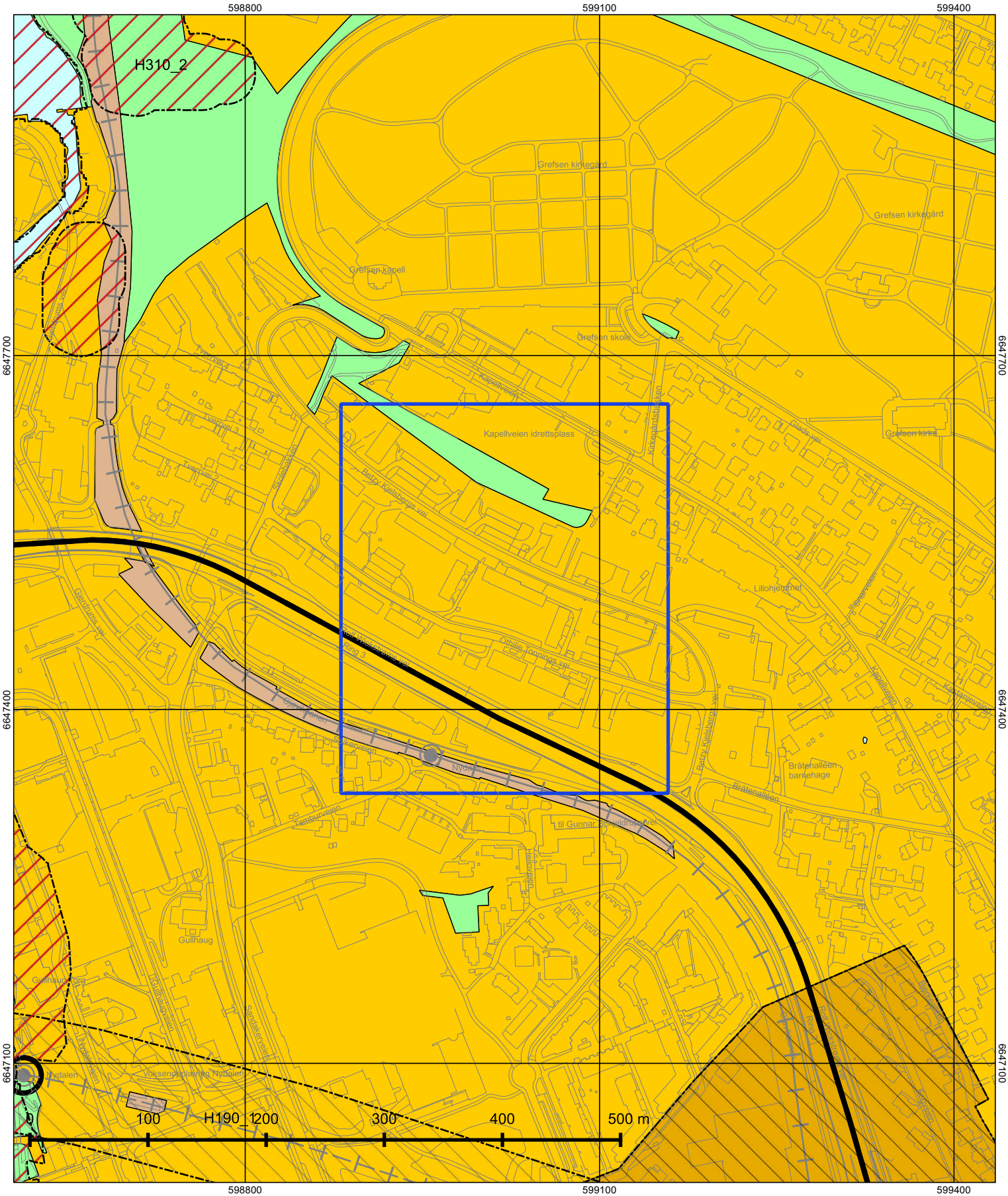
RbBevaringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Regulert kjørefelt
Bygningens avgrensing i beb. plan
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162959/86539739
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-636

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.50,52 m.fl. Lillo.

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601517

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted 72/27, Lille Terrasse.	Journalnr. 66/297	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art Boligblokk.	Innlevert 7/2-66.	
Bygningens art		
Byggherre Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo - 1.		
Byggemelder Ark. Nils Alm Rosland, Lökkeveien 4, Oslo - 1.		

Dato 8. juni 1966. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til områdekartet med Byplankontorets påtegning av 7/3-66.
Situasjonskart med redegjörelse for biloppstillingsplasser må innsendes.
Helserådets og Brannvesenets betingelser må följes, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 12/3- og 18/3-66.
Bygningsrådets regler for birom vedlegges. Nytt forslag til boder må innsendes.

Det må tas forholdsregler mot overföring av stöy og rystelser fra vaskerianlegget.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

JSP
J.S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bl. B 16 B. R. A. 4899/65. —

Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK

KOPI

Oslo, den 23.6.1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77. bnr. 27. Othilie Tonningsvei 7 - 9

Journalnr.
66/297

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.10.1968.

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Nils Alm Rosland, Lökkeveien 4, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ingeniör Ragnar Evensen, Tollbugt. 25, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen.

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Gunnarsjaa + Kolstad AS Ark.
Parkveien 55 Tlf: 22430540

0256 OSLO

Dato: 07 MAY 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9705535-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Skjæggestad | Arkivkode:

Byggeplass:	OTHILIE TONNINGS VEI 7	Eiendom:	77/208/0/0
Tiltakshaver:	Same. Othilie Tonnings vei 3-9	Adresse:	v/Bekkeli, Othilie Tonnings ve, 0486 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa + Kolstad AS Ark.	Adresse:	Parkveien 55 Tlf: 22430540, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder utvidelse av balkonger med innglassing, tilleggsisolering og ny fasadekledning av tegl, utvidet tak over inngangsparti og innsetting av vinduer i trapperom,

Det foreligger protest på fasadeendring fra Lillo Terasse Borettslag.

Søknad med tegning nr. 1-2-3-4 godkjennes på vilkår av at :

- **Ansvarshavende er godkjent**
- **Avfallsplan skal være godkjent.**
- **Redgjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger skal være godkjent.**

Balkongene plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 05.05.98.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Byggeområde for boliger, S-636, vedtatt 20.06.56.

Eksisterende forhold.
Tilsvarende innglassede balkongutvidelser er tidligere godkjent i samme område.

Søknaden.
- Søknaden gjelder utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger
- Tilleggsisolering og ny fasadekledning av rød tegl
- Utvidelse av tak over inngangsparti
- Innsetting av vinduer i trapperom

Innkomne uttalelser.
Lillo Terasse Borettslag ved Jan Haug og Harry Johansen, har den 06.01.98 protestert på at det skal benyttes rød teglstein i fasadekledningen fordi de mener dette vil bryte med bygningsstrukturen i området.
Søker, Øyvind Gunnersjaa, har i brev av 03.03.98 tilbakevist klagen med at det er boligblokker med forskjellige farger i området.

Plan-og bygningsetatens vurdering
Området består av boligblokker i varierende størrelse. Gavlveggene er hovedsaklig i hvitt mens fasadene er i flere forskjellige farger. Plan-og bygningsetaten kan ikke se at bruk av fasadekleding i rød tegl vil virke skjemmende på området. Klagen avvises.
Vi vil bemerke at denne fasadeendringen vil skape presidens for senere fasaderenovering i dette området.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avfallsplan være godkjent
3. Redgjørelse for konstruksjoner og statiske beregninger være kontrollert og godkjent.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Dag Skjæggestad
Saksbehandler

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang

Kopi til: Lillo Terasse Borettslag
v/Jan Haug og Harry Johansen
Betzy Kjelsbergs vei 11
0486 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Hovland, Tor
Stensrud & Stensrud AS, Gladengveien 1
0661 OSLO

Dato: 11 OCT 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9705535-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode:

Byggeplass:	OTHILIE TONNINGS VEI 7	Eiendom:	77/208/0/0
Tiltakshaver:	Same. Othilie Tonnings vei 3-9	Adresse:	v/Bekkeli, Othilie Tonnings ve, 0486 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa + Kolstad AS Ark.	Adresse:	Parkveien 55 Tlf: 22430540, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 07.05.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE ARBEIDET.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Bjørn Meling
Fung. Seksjonsleder

Abbas Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Tor Hovland
c/o Stensrud & Stensrud AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Dato: 18 MARS 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705535-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OTHILIE TONNINGS VEI 7	Eiendom:	77/208
Tiltakshaver:	Sameiet Othilie Tonnings vei 3-9	Adresse:	v/Bekkeli, Othilie Tonnings vei 7, 0486 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa + Kolstad AS Ark.	Adresse:	Parkveien 55, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 01.12.2002.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

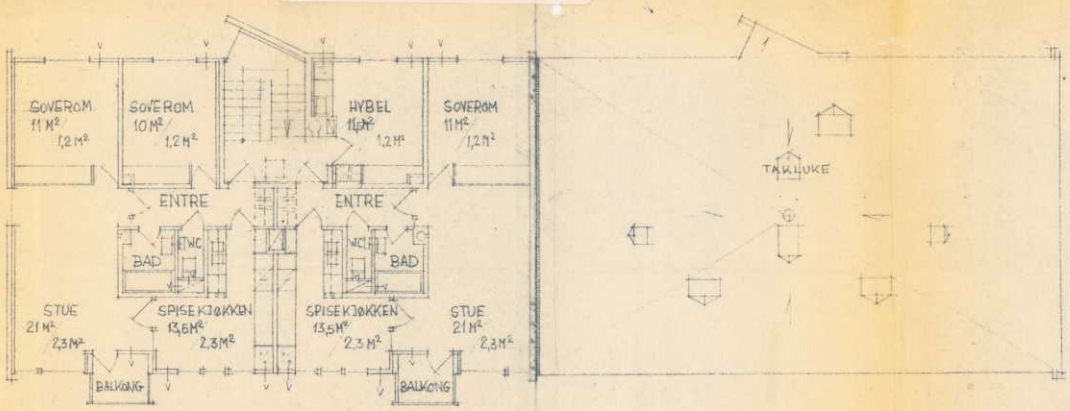
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

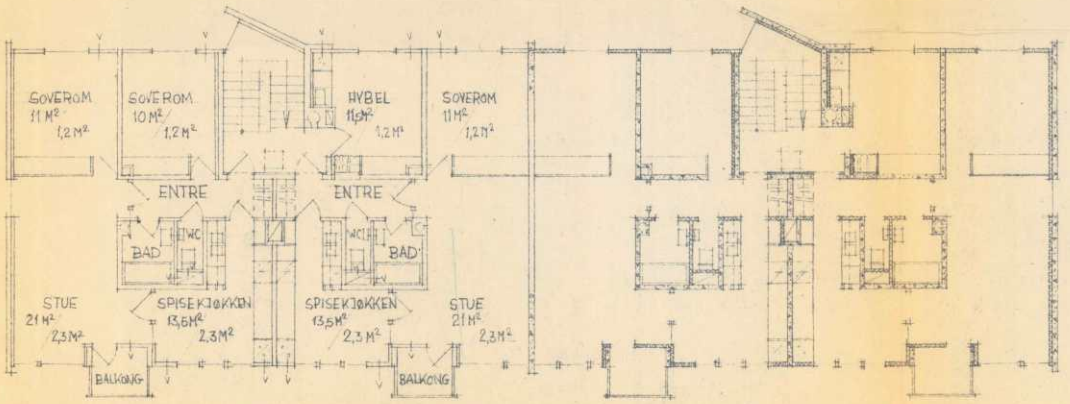
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

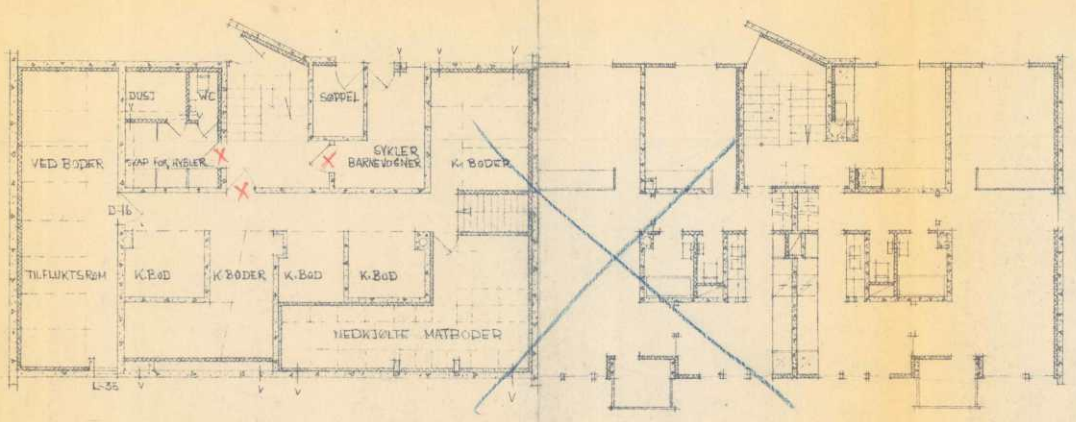
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



CHRISTIANIA SPIKERVERK v/ OBOS
4. ETG./ TAKPLAN MÅL: 1:100
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
OSLO 6.1.66



CHRISTIANIA SPIKERVERK v/ OBOS
ALM. ETASJEPLAN MÅL: 1:100
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
OSLO 6.1.1966

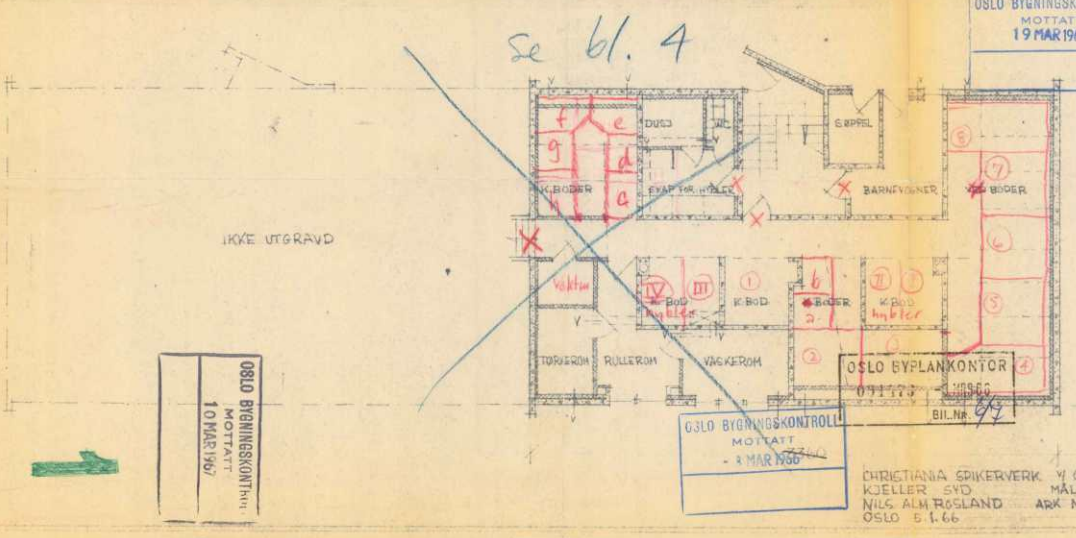


se bl. 5

CHRISTIANIA SPIKERVERK v/ OBOS
KJELLER/ 1. ETASJE MÅL: 1:100
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
OSLO 11.1.66

se bl. 4

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 MAR 1966

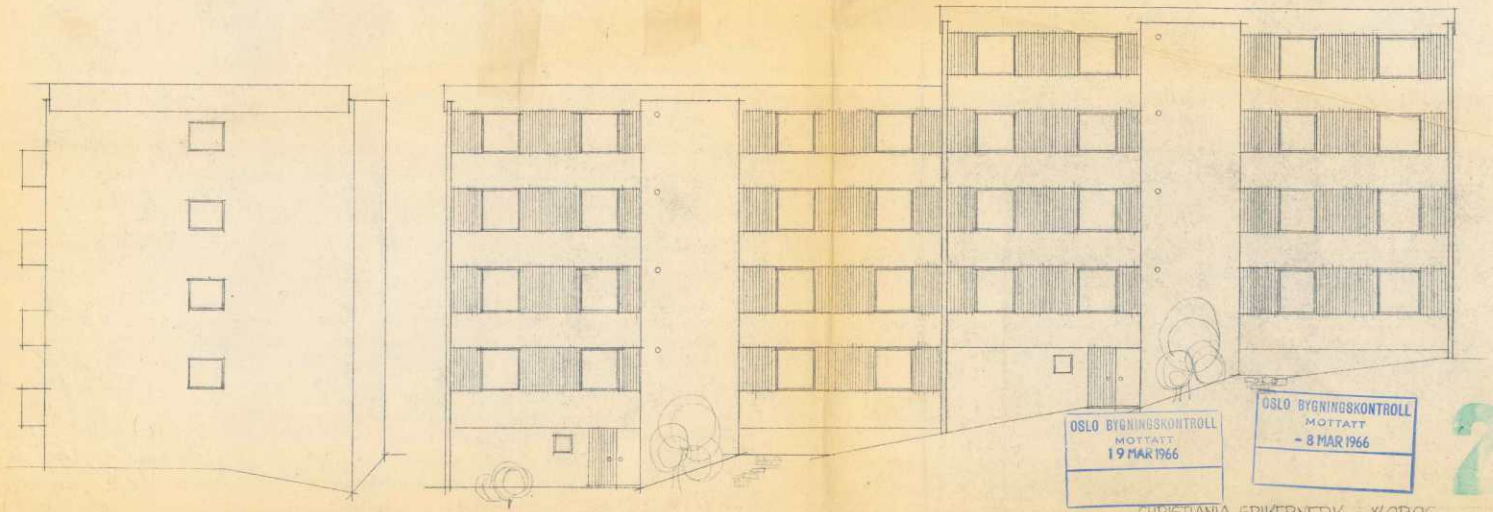


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 MAR 1967

OSLO BYPLANKONTOR
BIL. NR.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 MAR 1966

CHRISTIANIA SPIKERVERK v/ OBOS
KJELLER SYD MÅL 1:100
NILS ALM ROSLAND ARK MNAL
OSLO 5.1.66



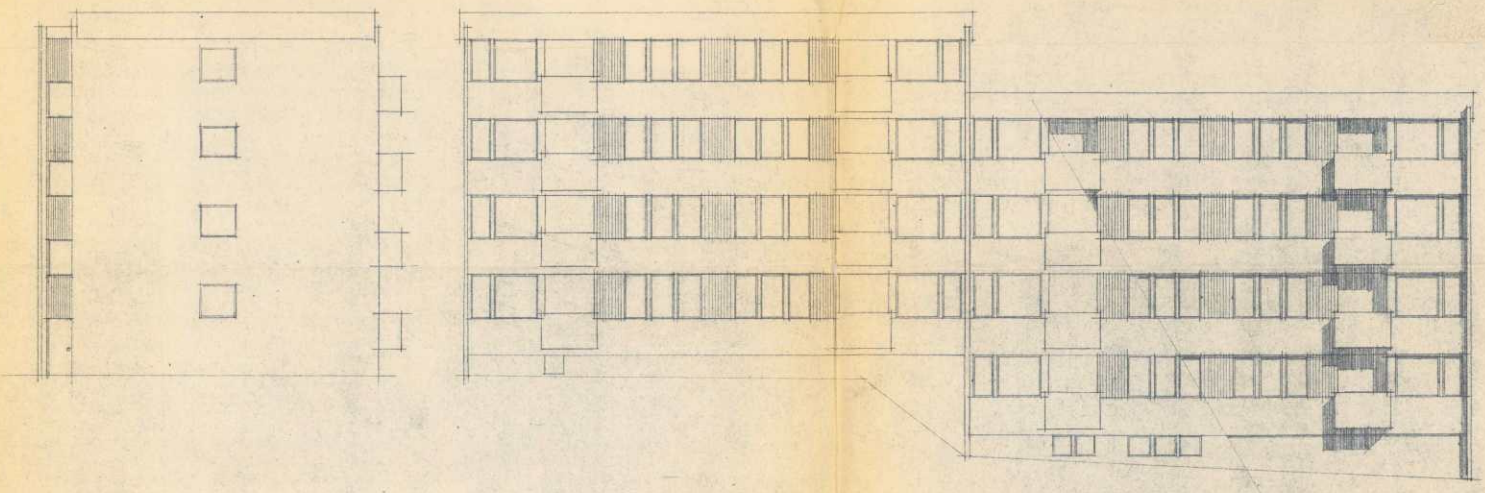
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 MAR 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
~ 8 MAR 1966

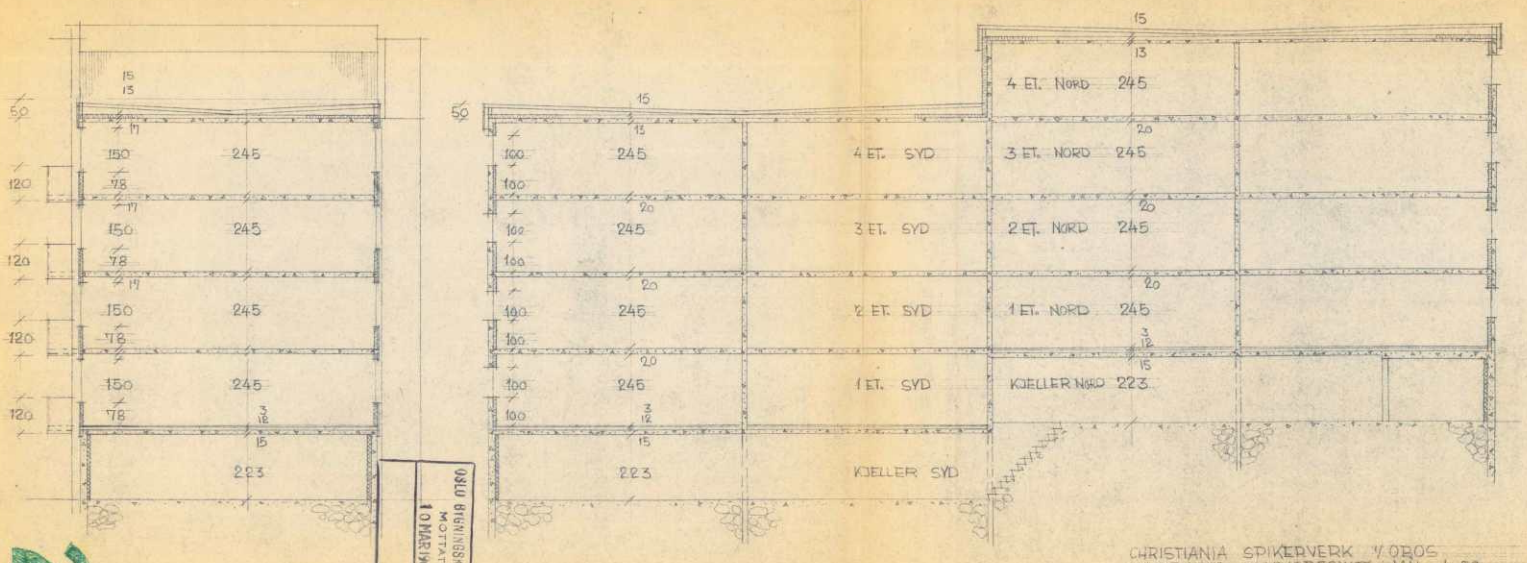
2

CHRISTIANIA SPIKERVERK V/OBOS
FASADE SYD OG ØST MÅL 1:100
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
OSLO 6.1.66

OSLO BYPLANKONTOR
091476 -3 MARS 66
Bil. Nr. 5/7



CHRISTIANIA SPIKERVERK V/OBOS
FASADE NORD OG VEST MÅL 1:50
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
OSLO 7.1.66



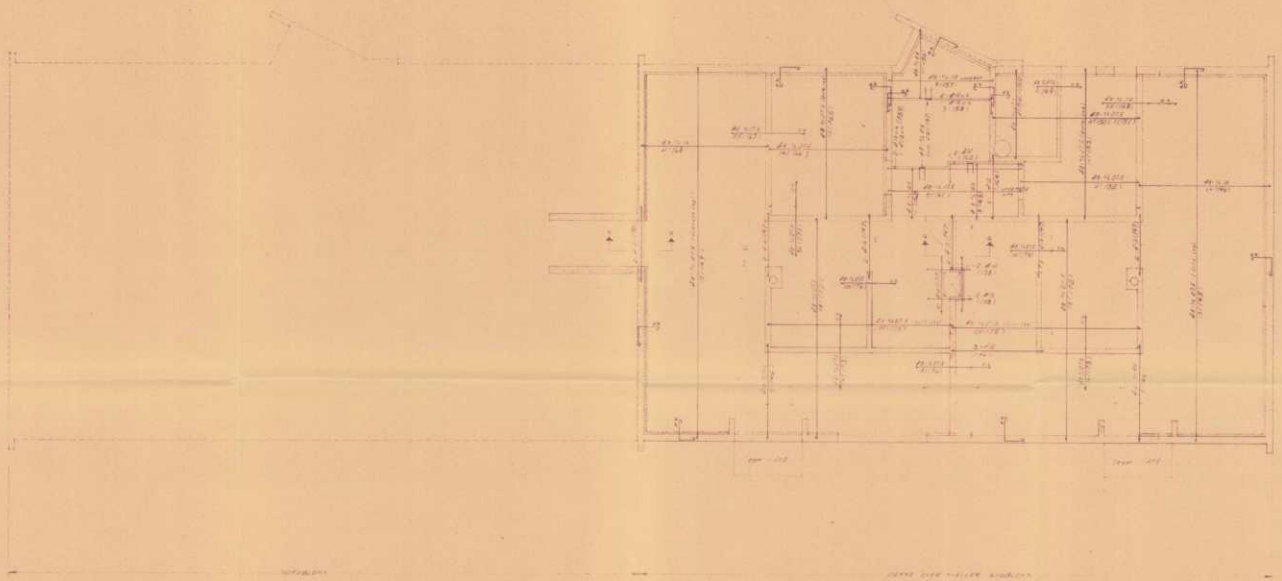
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 MAR 1967

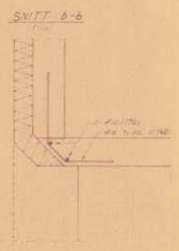
2

CHRISTIANIA SPIKERVERK V/OBOS
TVERRSNITT OG LENGDESNITT MÅL 1:50
NILS ALM ROSLAND ARK MNAL
OSLO 11.1.66

1 7 8 9 10 11 12 13

E D C B A





ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
MOTTATT 12 -4-66

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MAR 1966

ARBEIDSTEGN.

58302 - 02

BORRING & ROGNERUD A/S

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

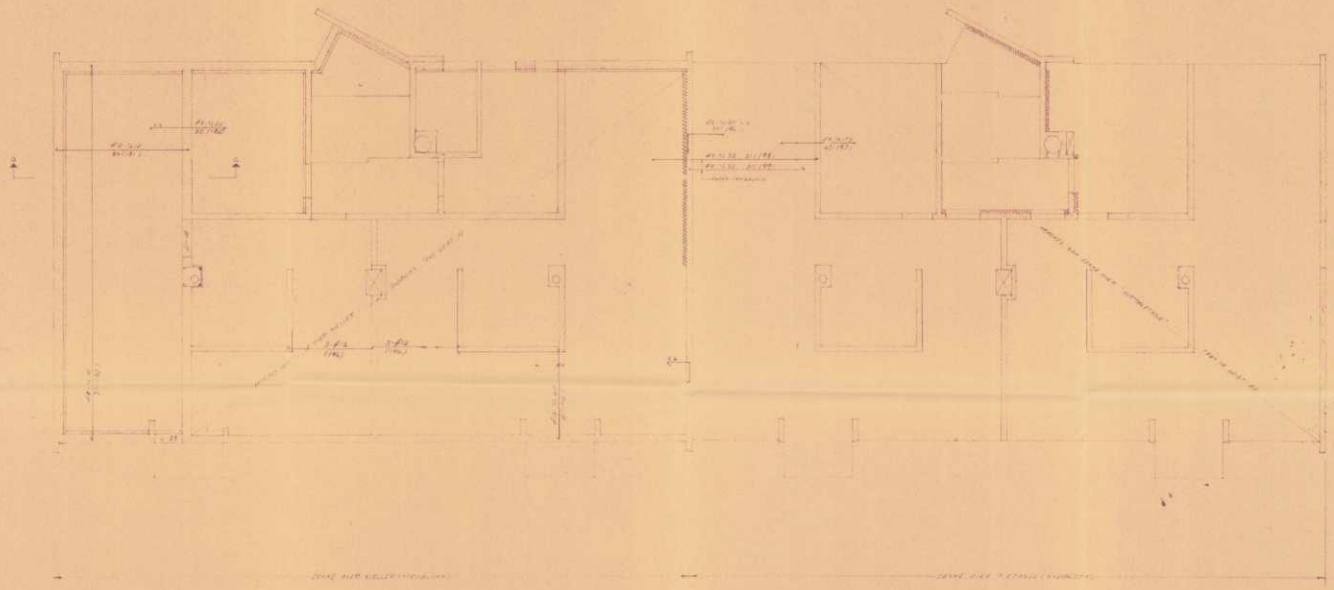
E

D

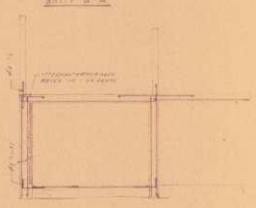
C

B

A



SNITT A-A



ARKIVEKSEMPLAR

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MAR 1966

	CHRISTIANIA SPIGERVERK - HOMBLE LELO-BLOKK 2
	DEKKE OVER 1. ET. SOMMERSAL DEKKE OVER HELLER NORD
	ARMERINGSPLAN
	66002 - 12

SIVILINGENIØRENE
BORRING & ROGNERUD A/S

Returneres til:

ERIK LANGE EIENDOM A/S
Siriusveien 15
0492 OSLO 4
Tlf.: (02) 15 88 39

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	77	208	

DAGBOKFØRT
20.DEC.90 077471

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
11 38 20 0	Elkem AS	

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 77471 Tinglyst: 20.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	76	11	B	76	21	B	76	31	B	76	41			51		
2	B	74	12	B	74	22	B	74	32	B	74	42			52		
3	B	76	13	B	76	23	B	76	33			43			53		
4	B	74	14	B	74	24	B	74	34			44			54		
5	B	76	15	B	76	25	B	76	35			45			55		
6	B	74	16	B	74	26	B	74	36			46			56		
7	B	76	17	B	76	27	B	76	37			47			57		
8	B	74	18	B	74	28	B	74	38			48			58		
9	B	76	19	B	76	29	B	76	39			49			59		
10	B	74	20	B	74	30	B	74	40			50			60		

Sum tellere: 2400 = nevner: 2400

Riktig gjengitt
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet skal ha panterett i hver seksjon med kr. 10.000,-
Panteretten skal ha prioritet etter lånetakst og er uten opptrinnsrett.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

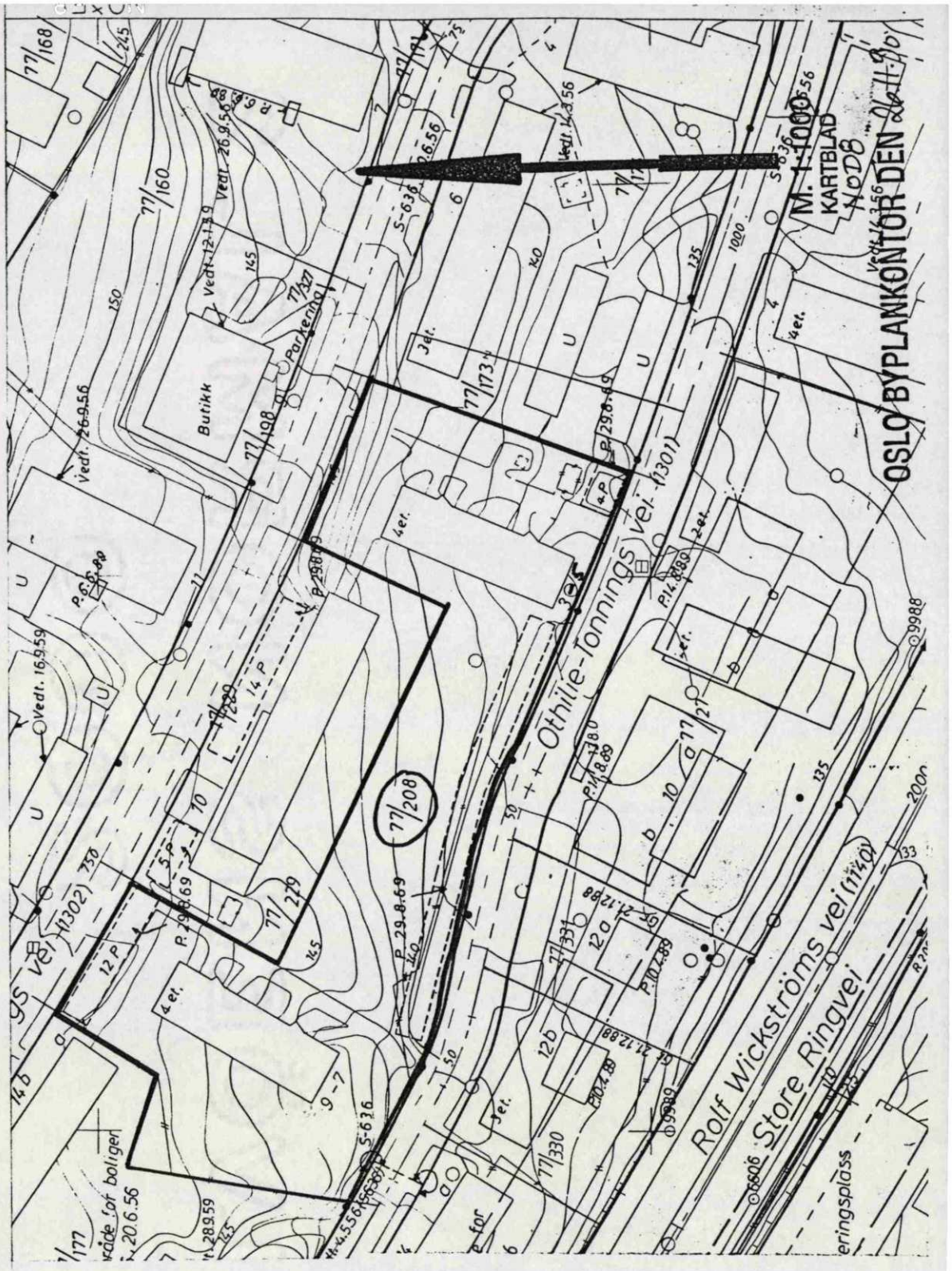
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

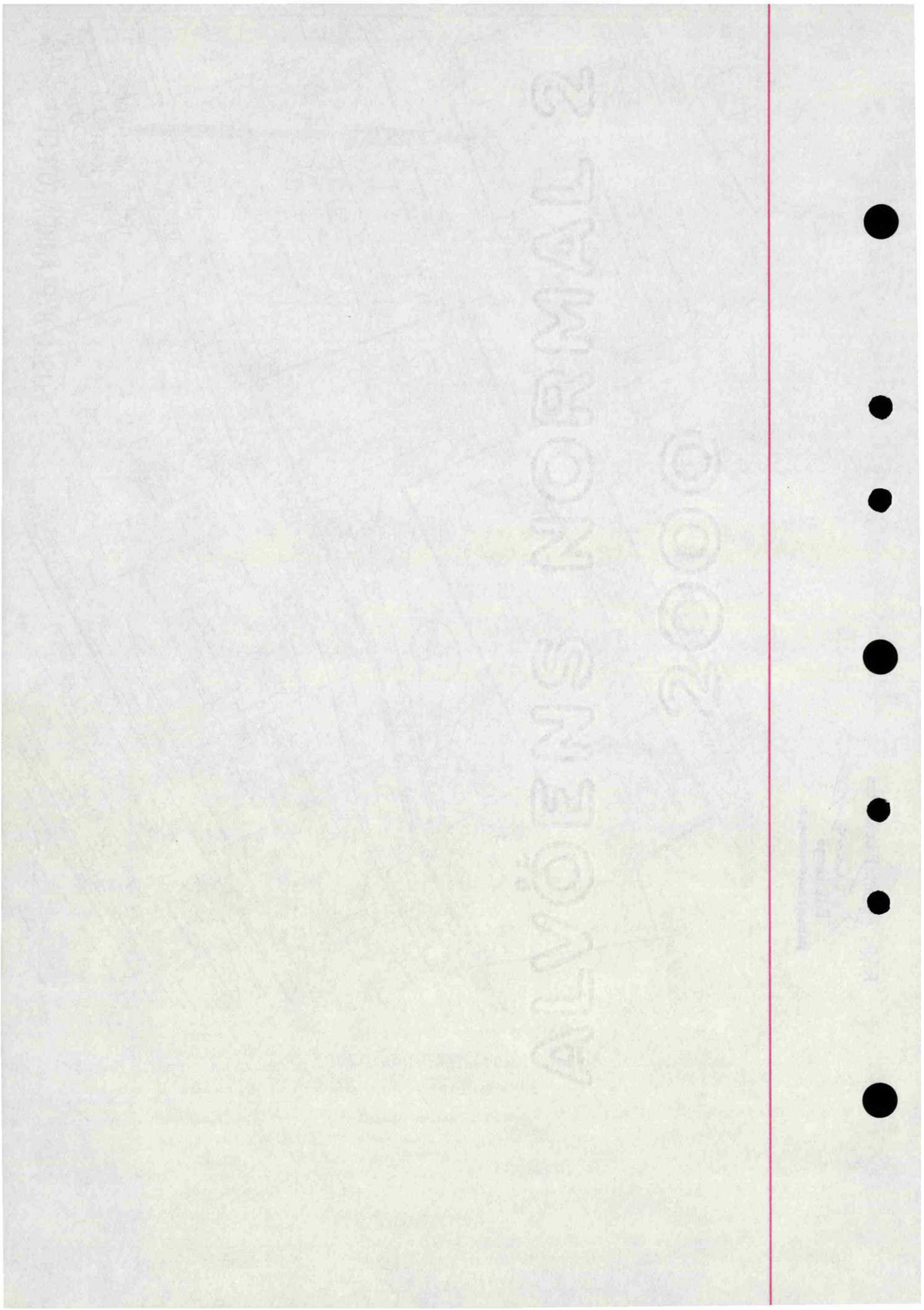
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, den 18.12.90	p.a. ELKEM A/S Jan Petter Romsaas iflg. spesialfullmakt

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

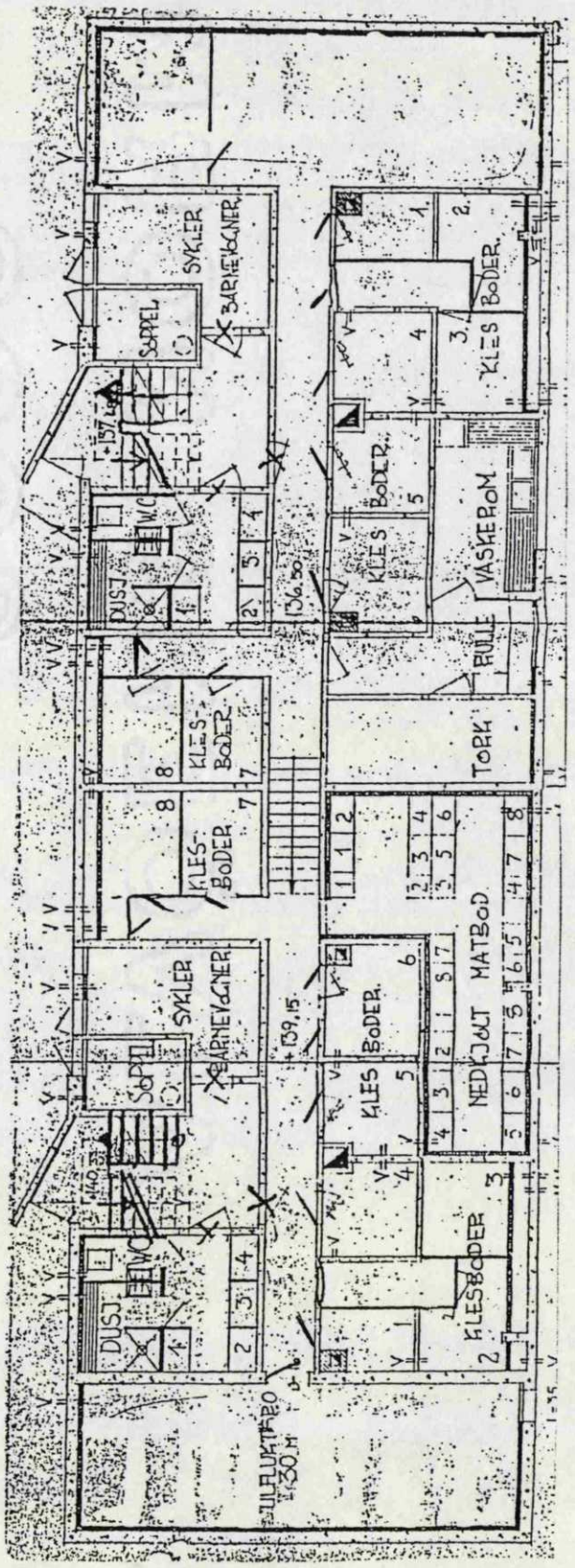


Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 3, 5, 7 og 9
Situasjonsplan

Riktig gjengitt bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

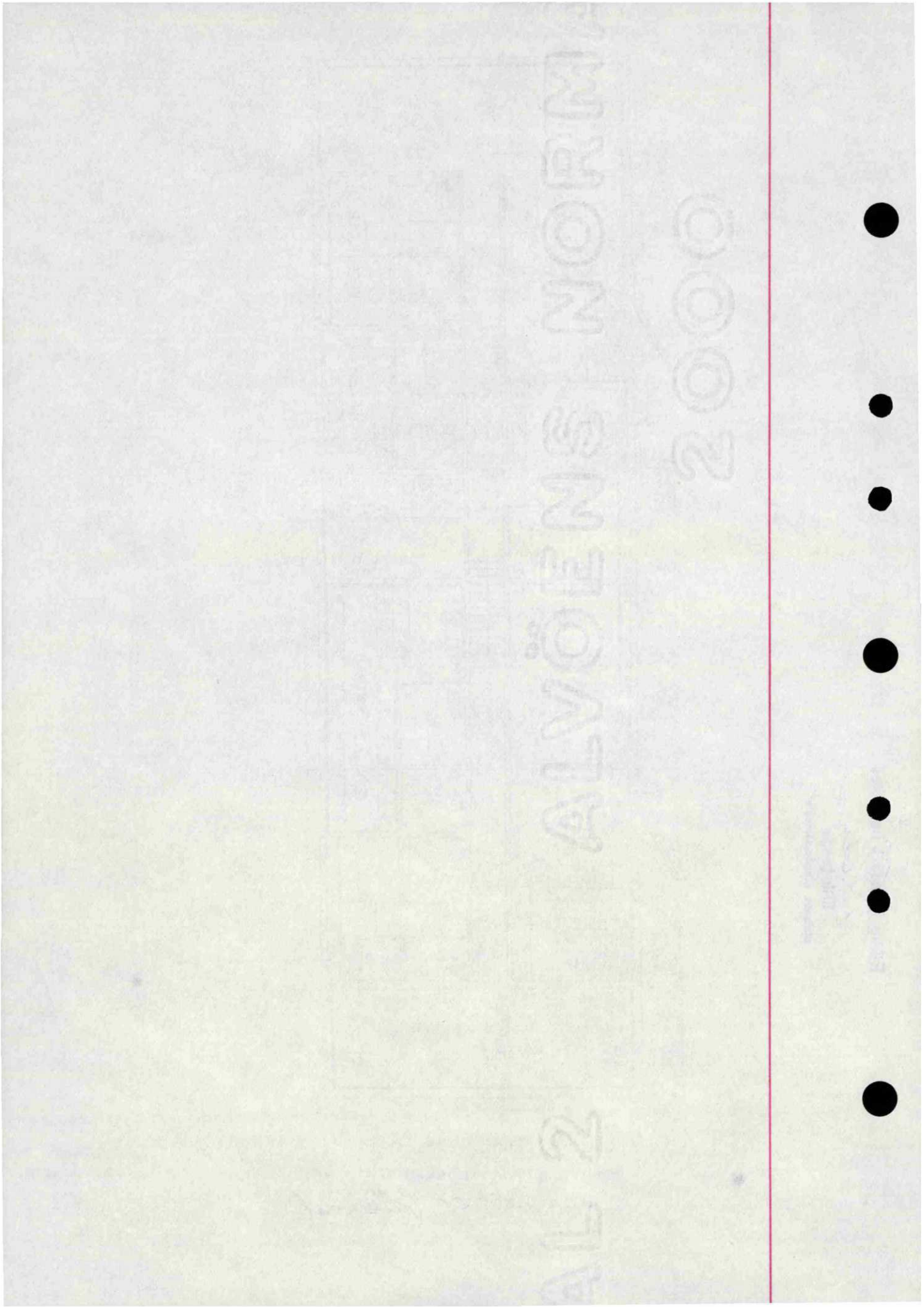

ALVDEMÅLD 2

/

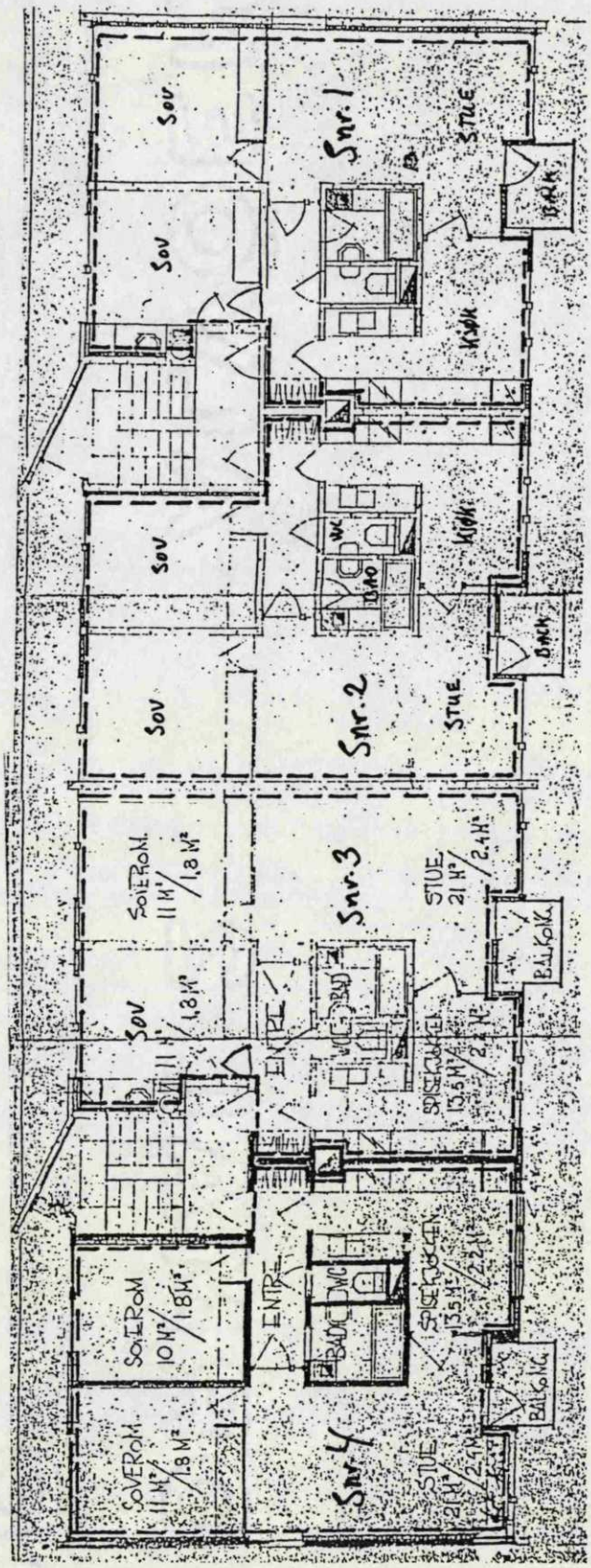


Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 3 og 5
Kjellerplan er fellesareal.

Riktig kopi bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

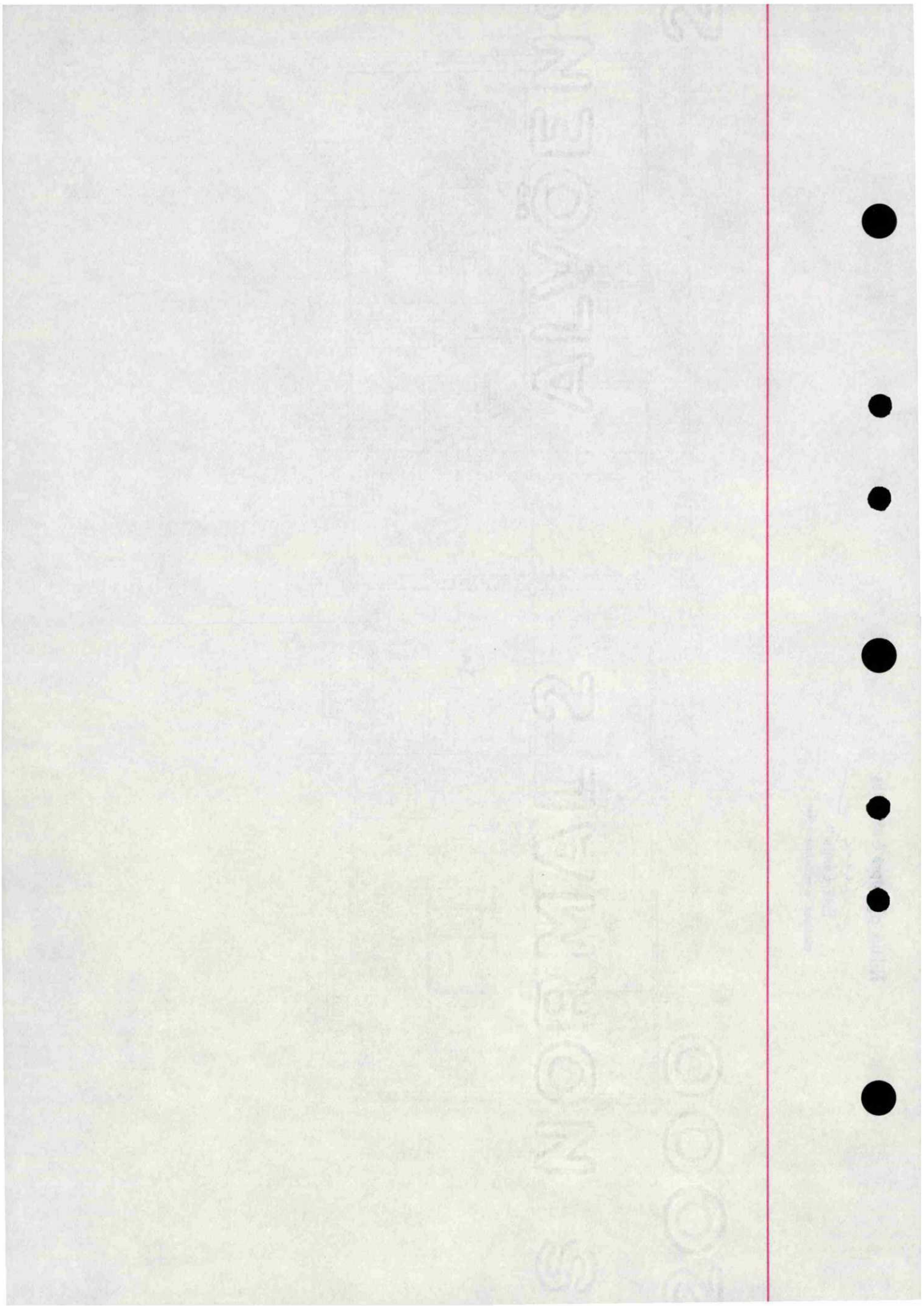


2

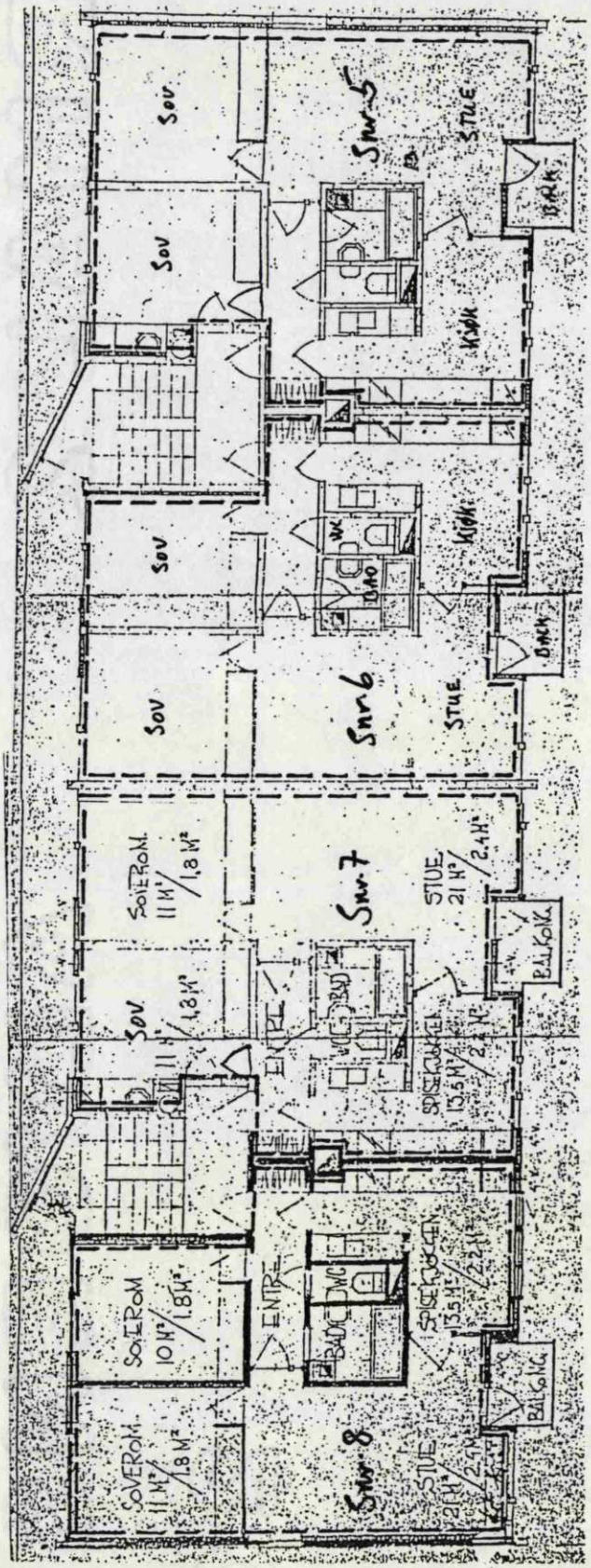


Gnr, 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 3 og 5, 1. etg.
Plan seksjon 1, 2, 3 og 4

Riktig gjengitt bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

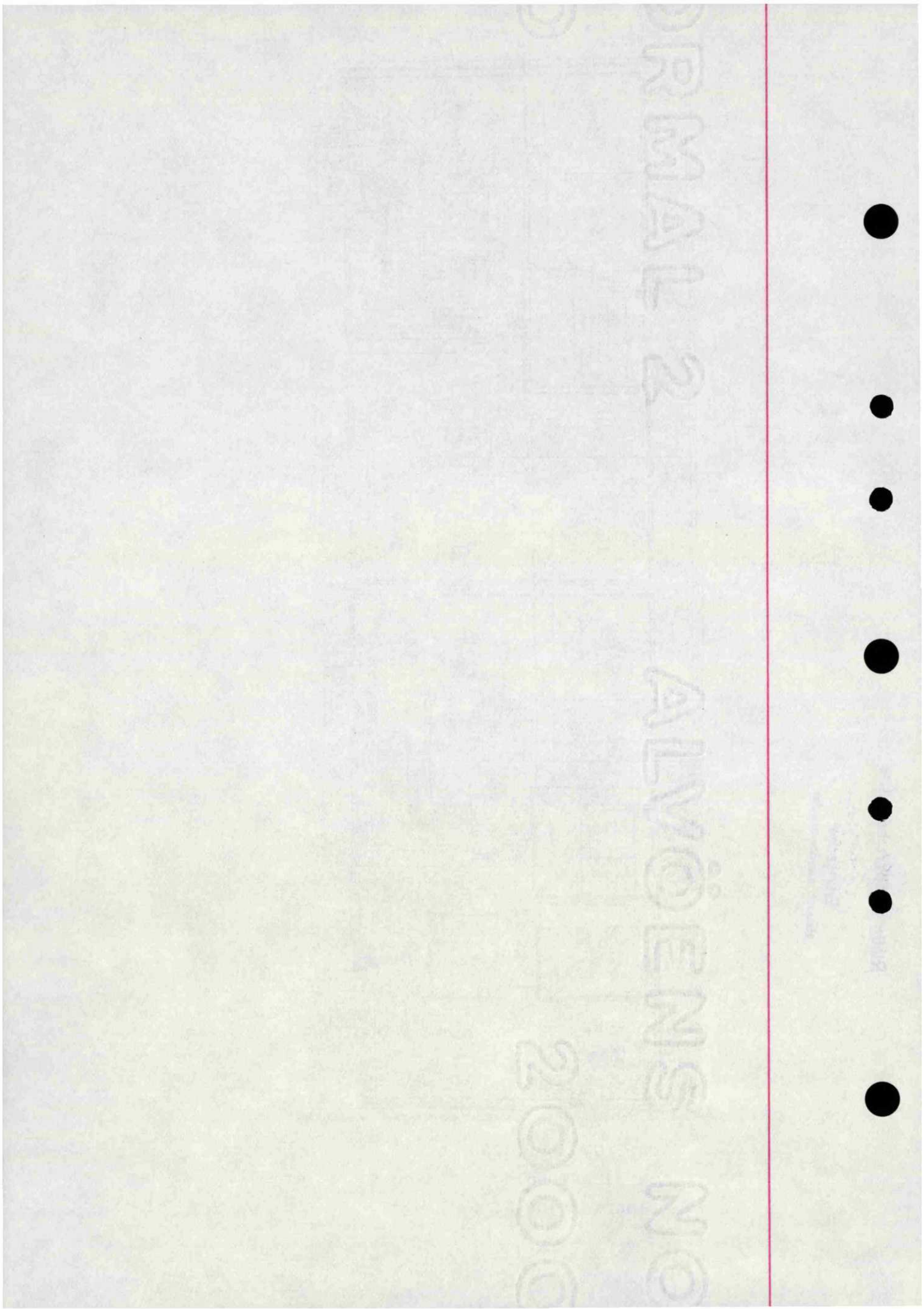


3

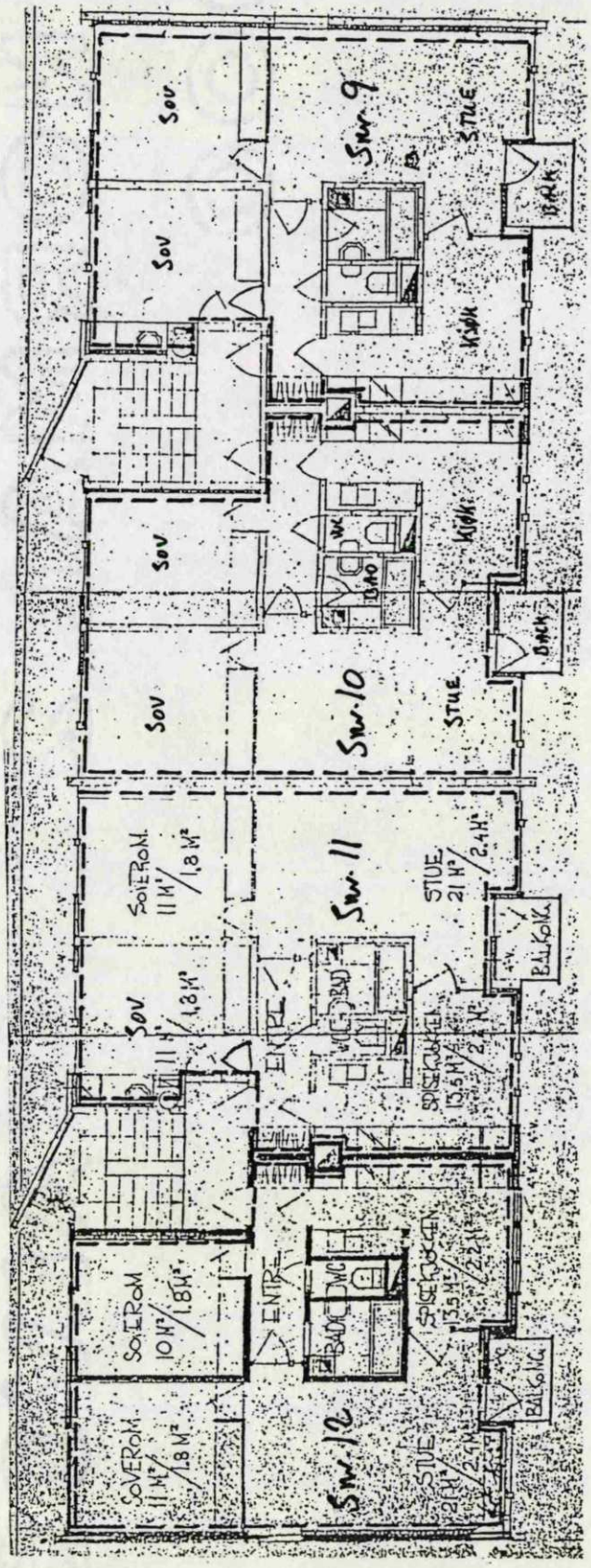


Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 3 og 5, 2. etg.
Plan seksjon 5, 6, 7 og 8,

Riktig kopi bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

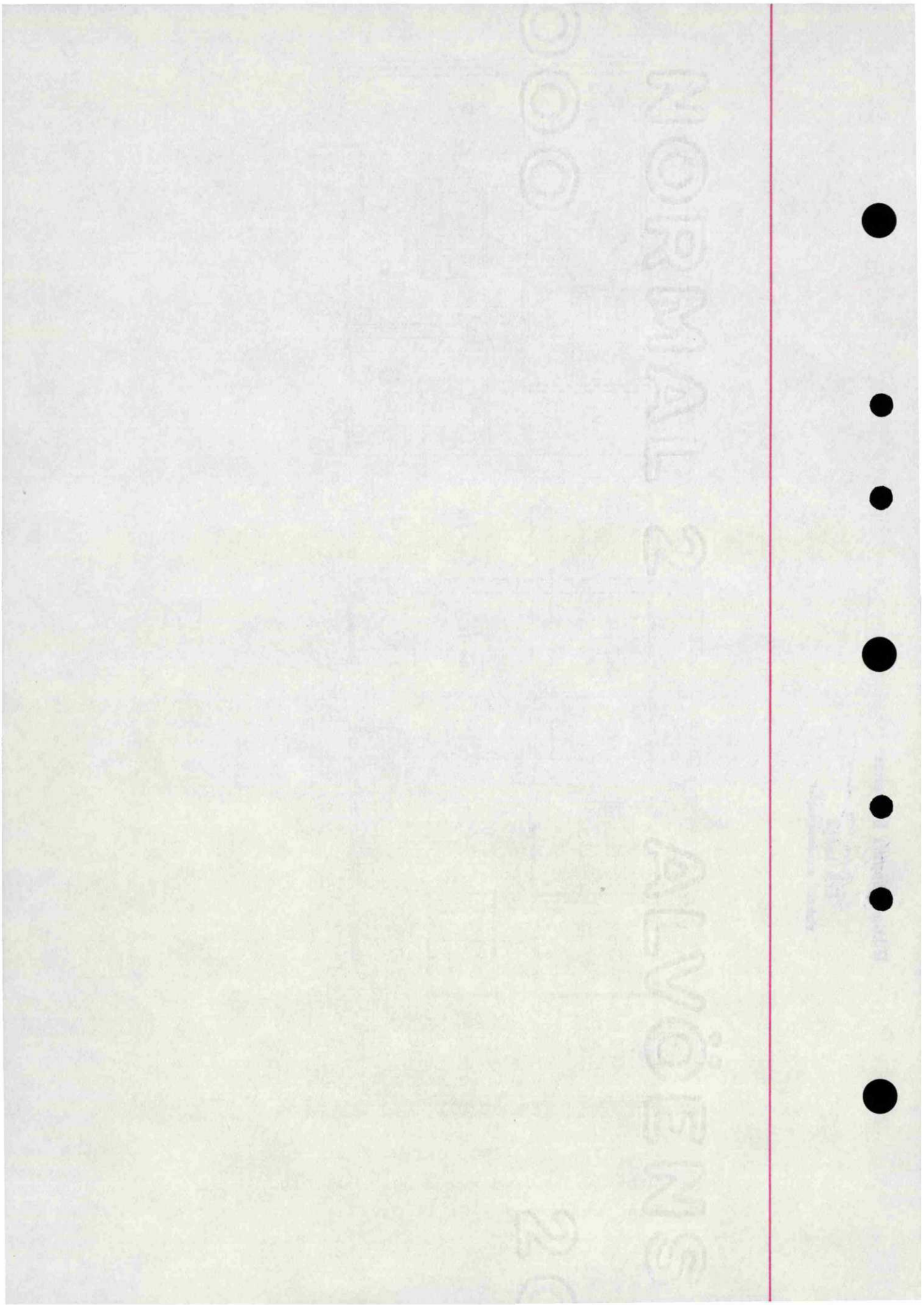


4

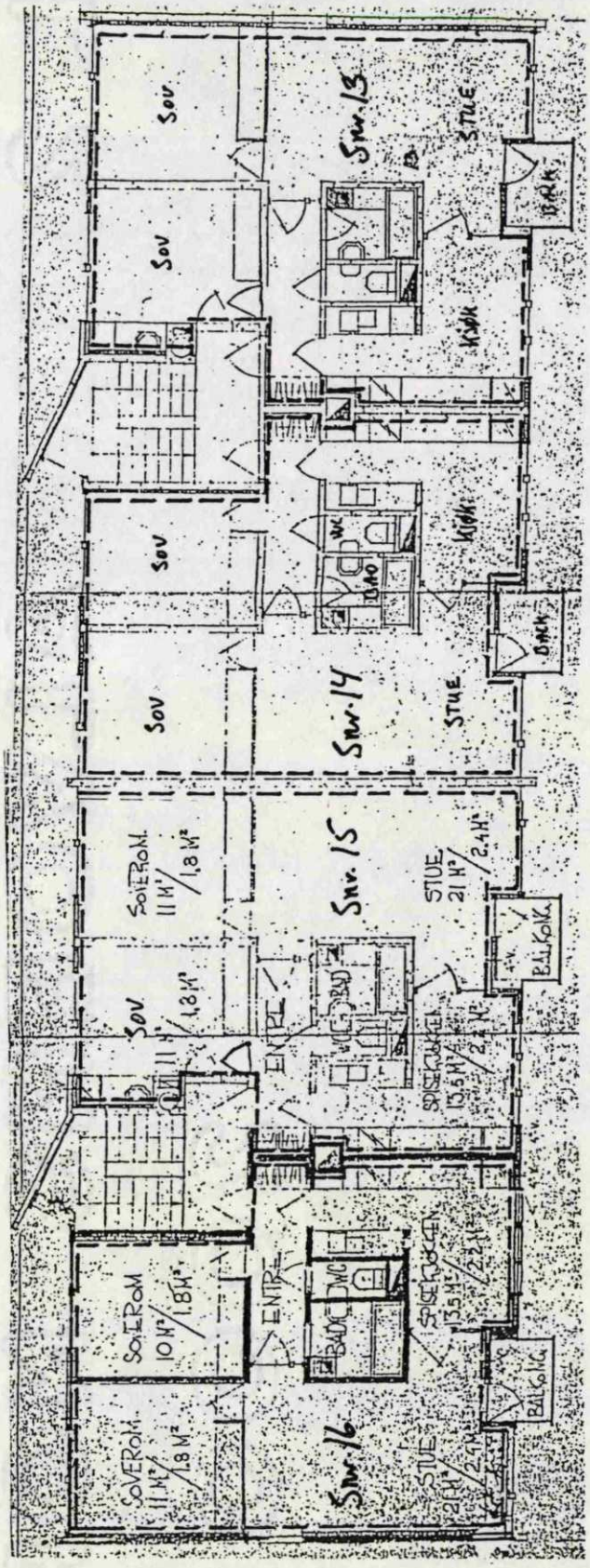


Riktig kopi bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 3 og 5, 3. etg.
Plan seksjon 9, 10, 11 og 12

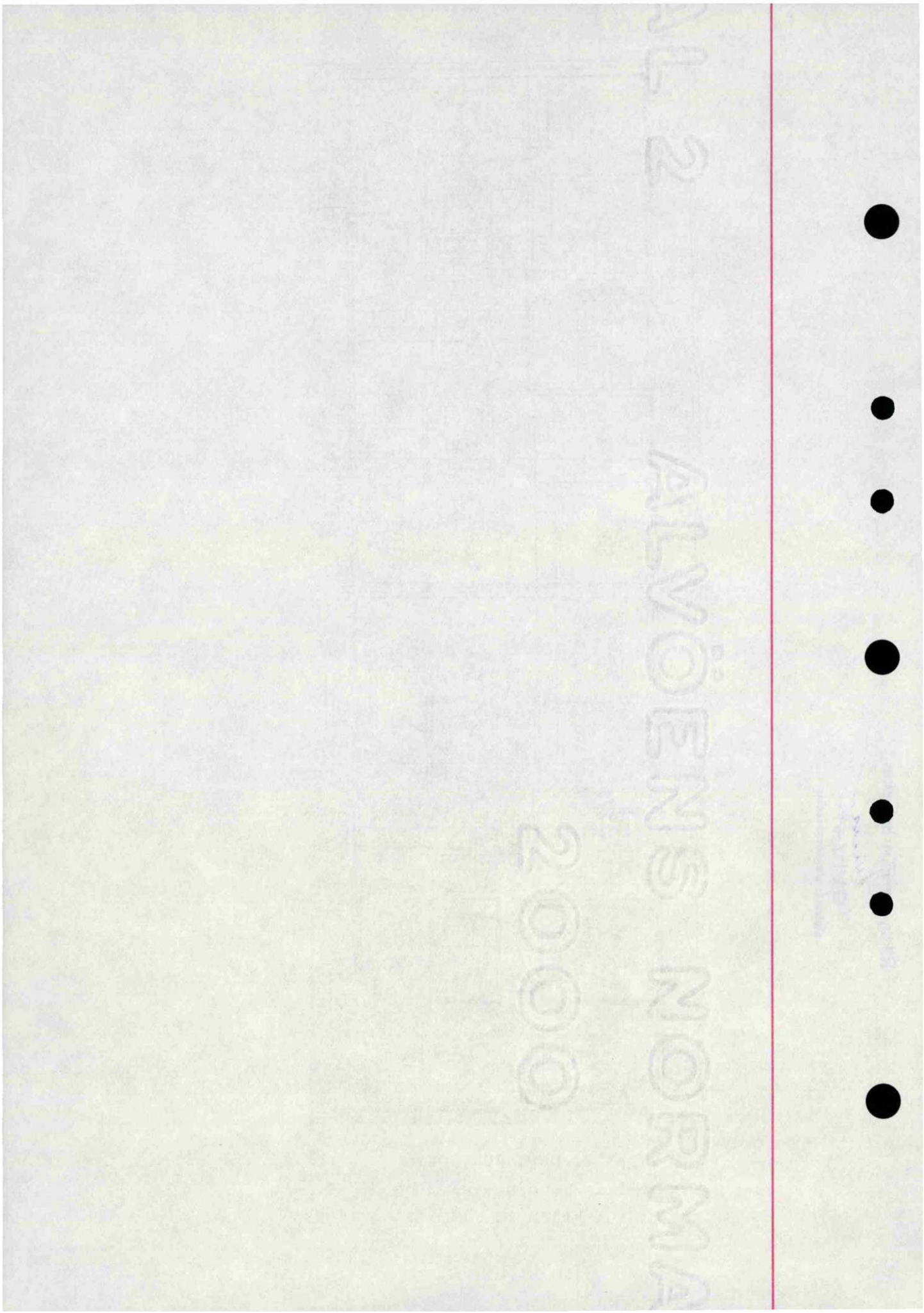


5

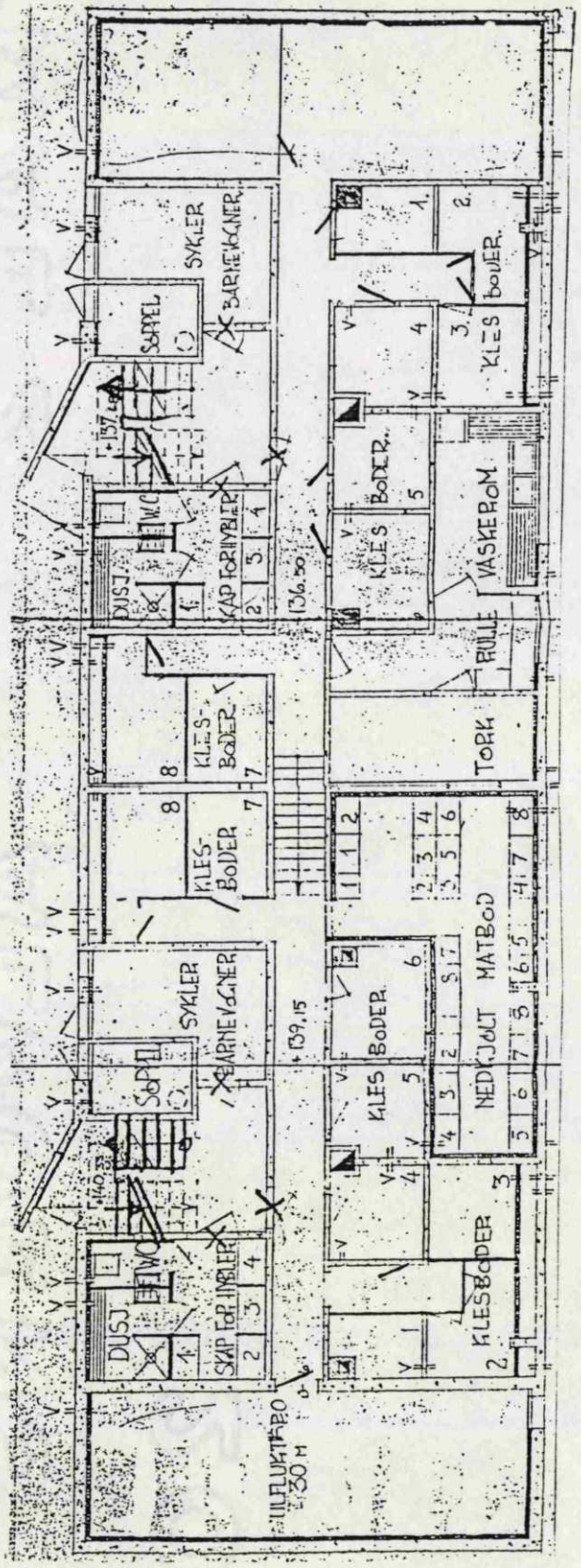


Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 3 og 5, 4. etg.
Plan seksjon 13, 14, 15 og 16

Riktig kopi attestert bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

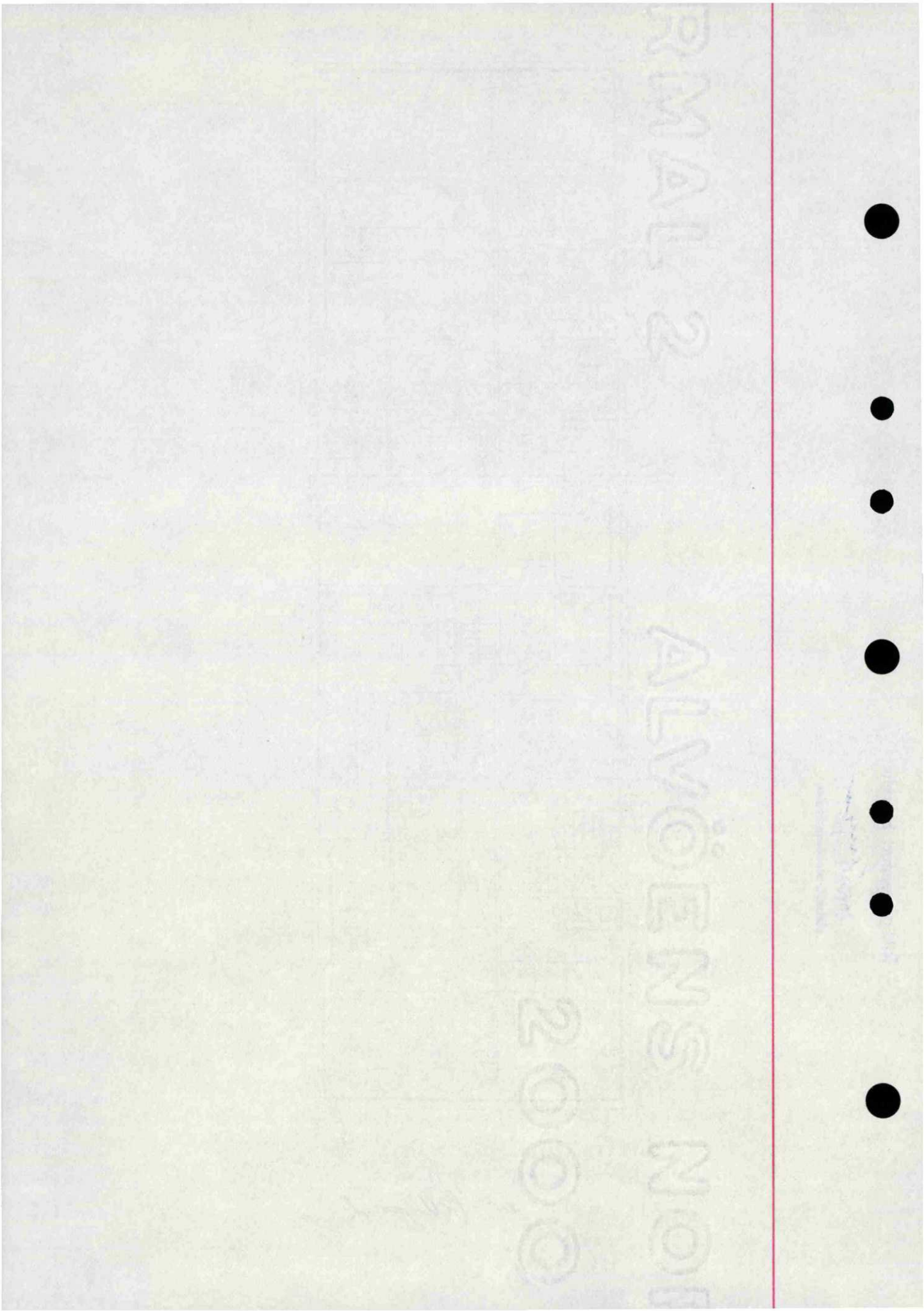

ALVO: ENSJØ NORD

6

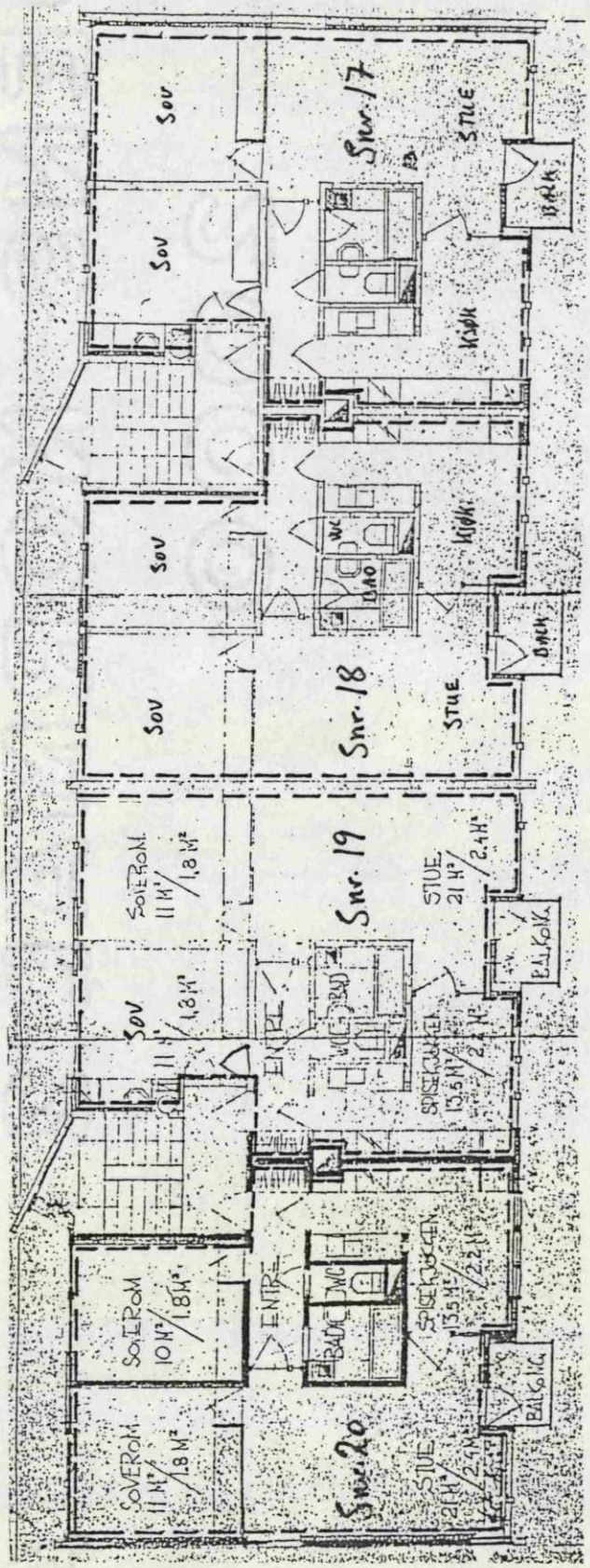


Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 7 og 9
Kjellerplan er fellesareal.

Riktig kopi bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler

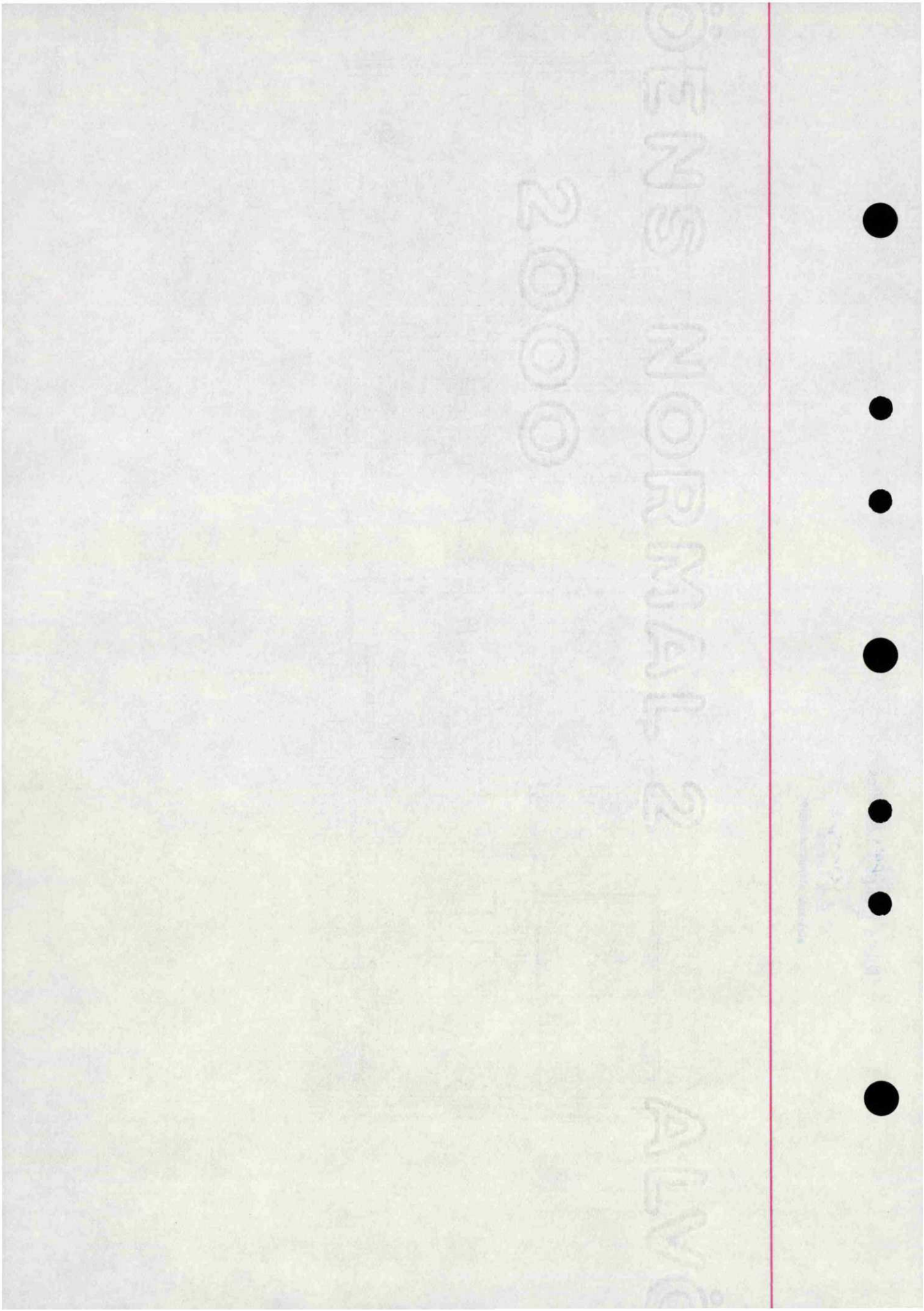

RMALTS 2
ALMO: ENSO
2000

7

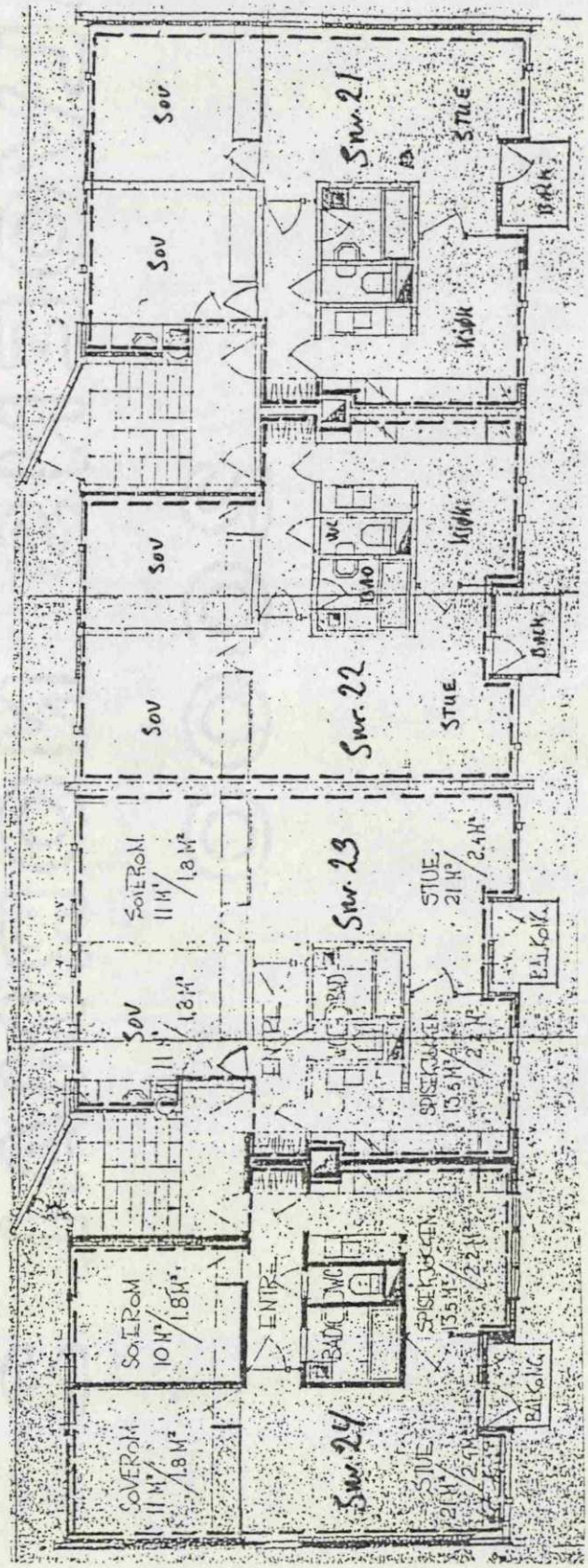


Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 7 og 9, 1. etg.
Plan seksjon 17, 18, 19 og 20

Riktig gjengitt bekreftes
Erik Lange
statsaut. eiendomsmegler


STATENS KARTVERK
NORMALARK 2
2000

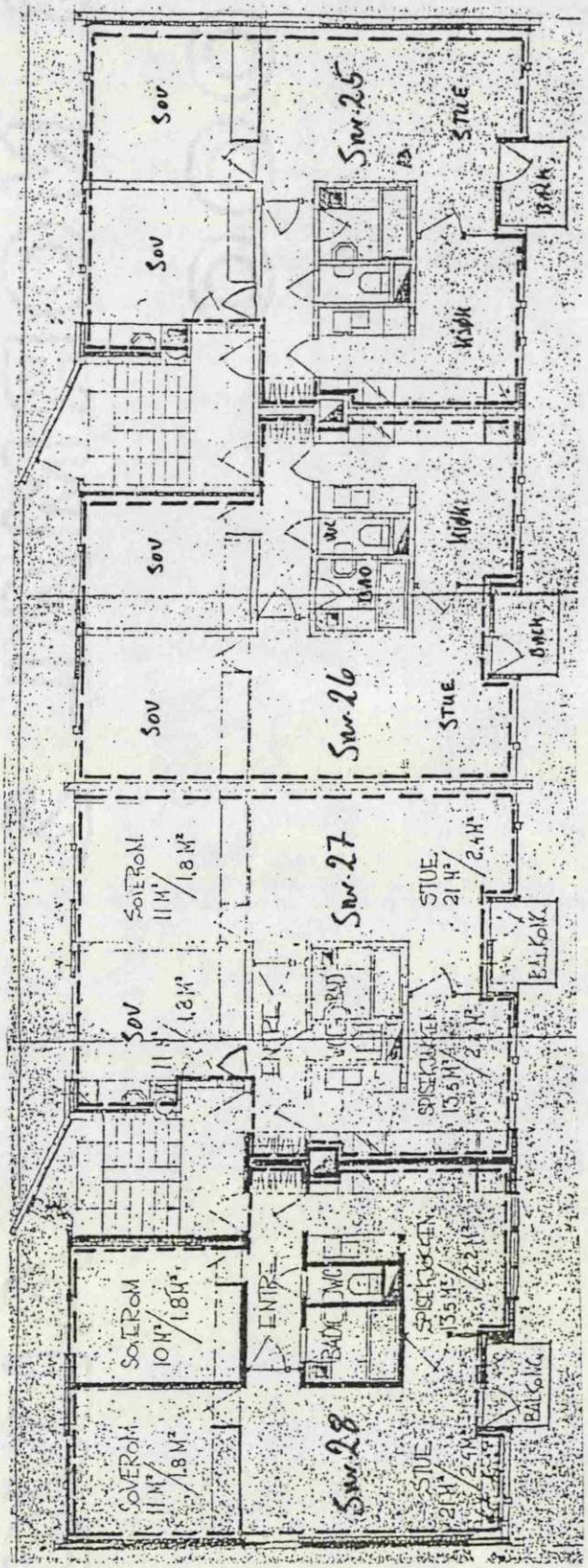
8



Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 7 og 9, 2. etg.
Plan seksjon 21, 22, 23 og 24

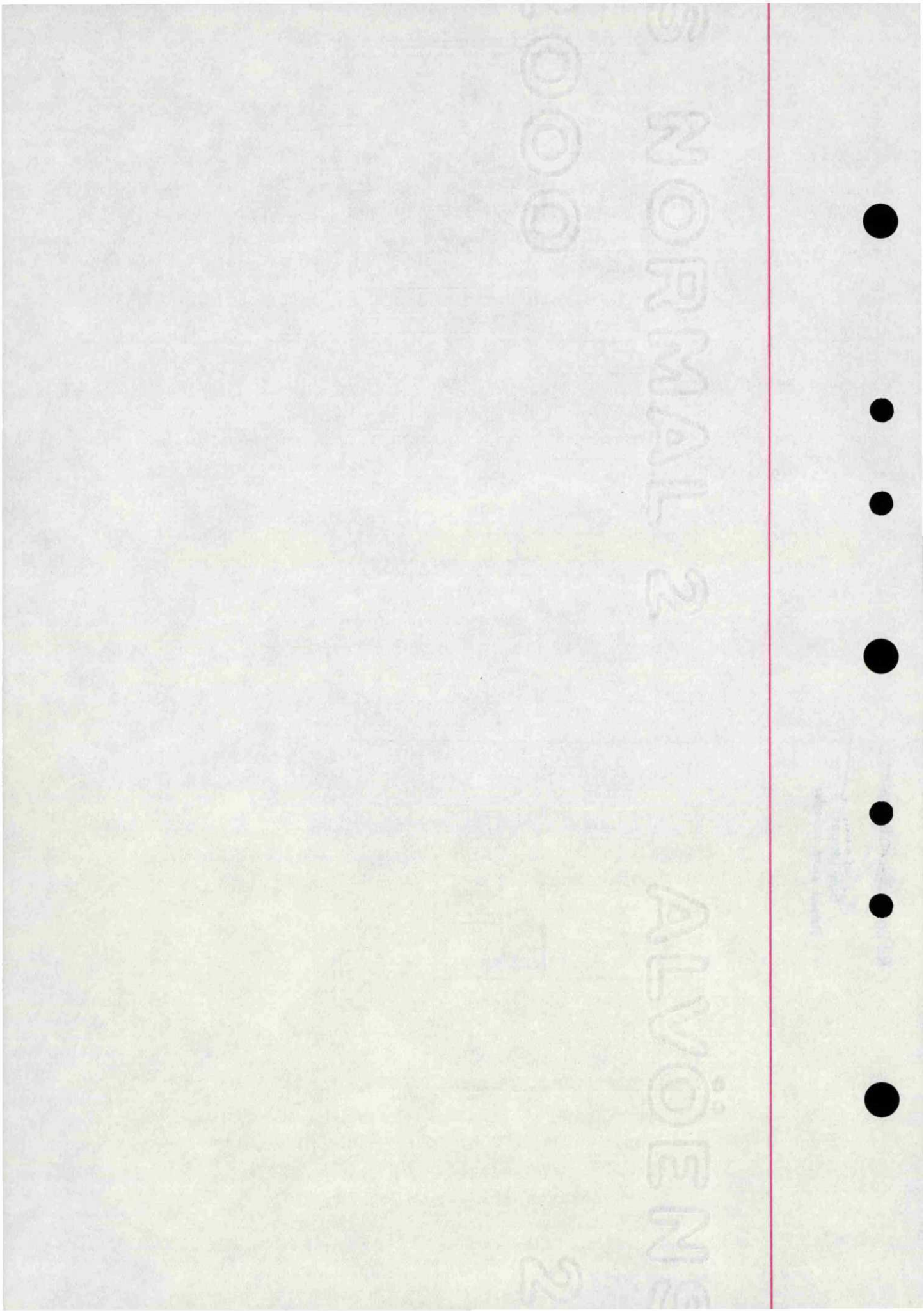
Riktig kopi bekreftes
Erik Lange
Statsaut. eiendomsmegler

9

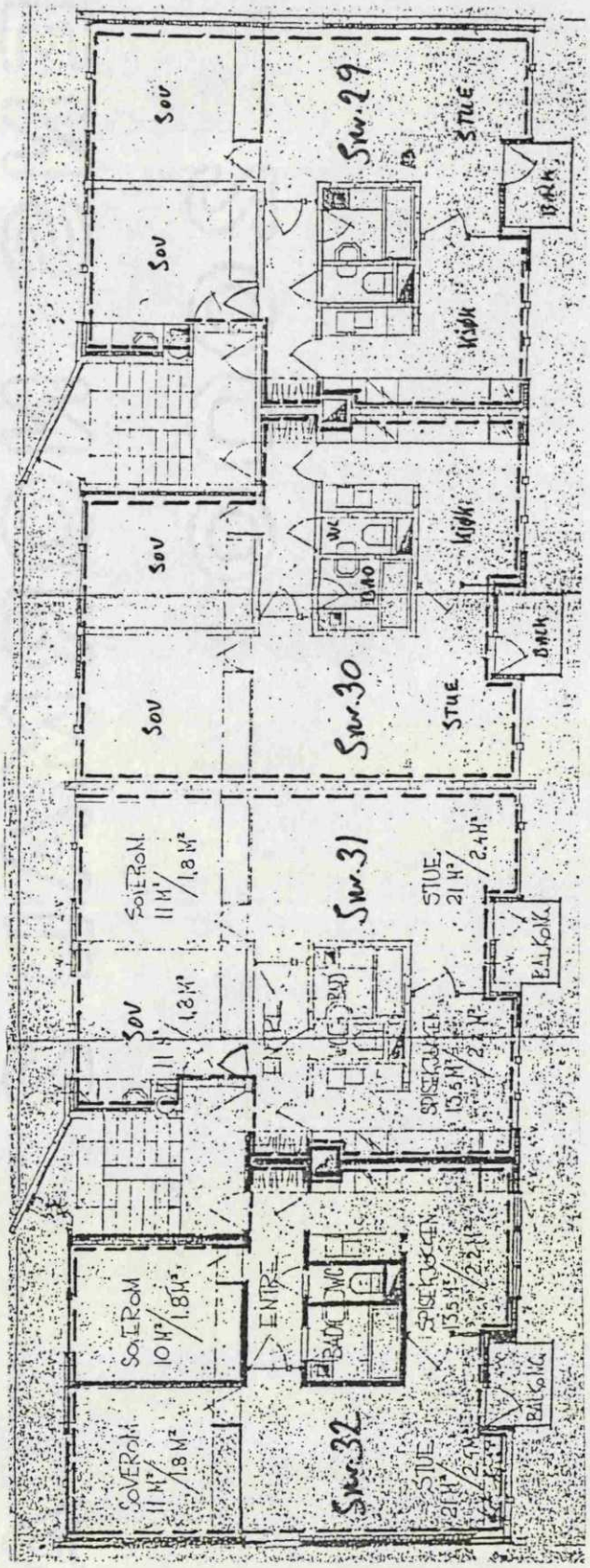


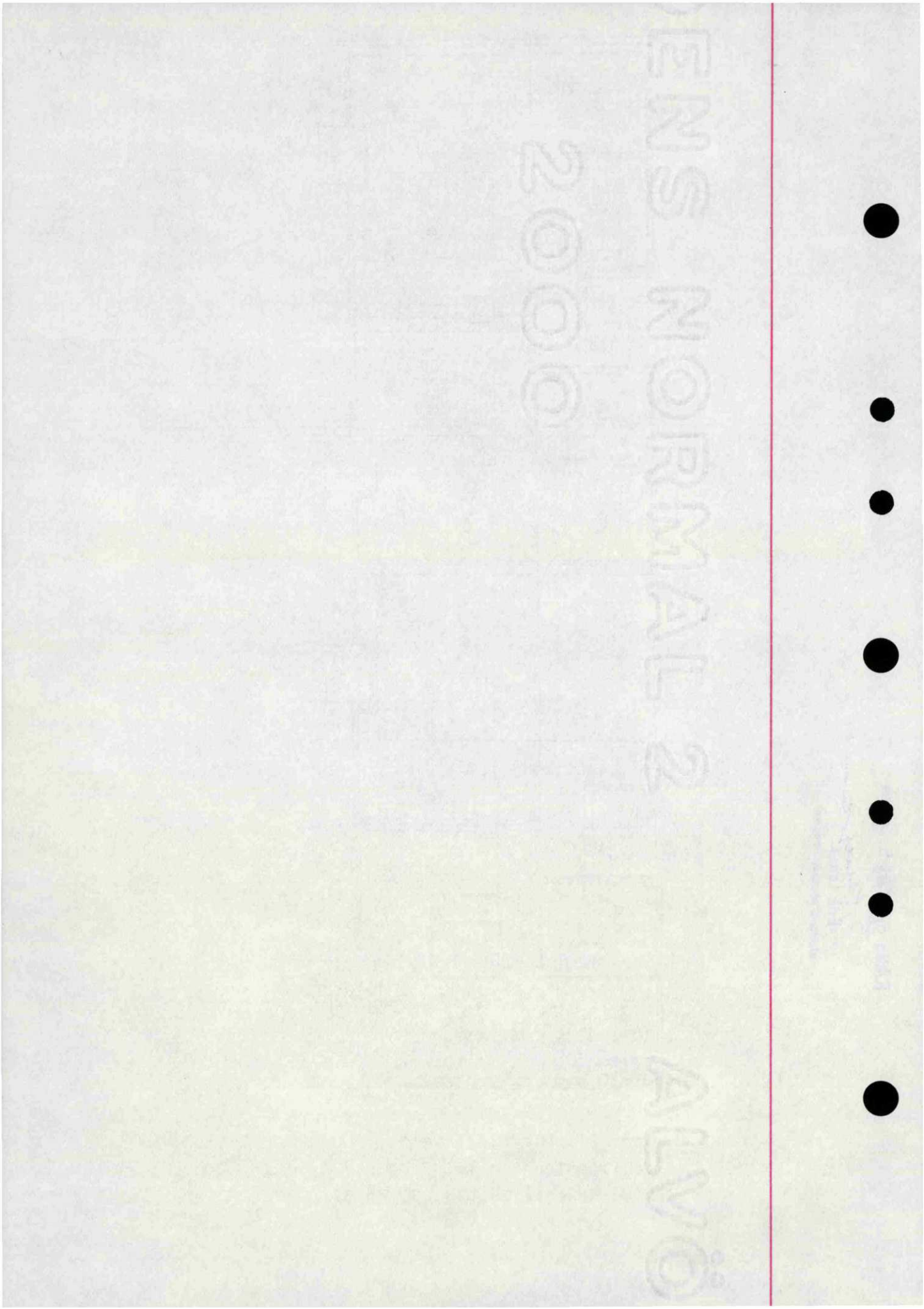
Gnr. 77, bnr. 208, Oslo
Othilie Tonningsvei 7 og 9, 3. etg.
Plan seksjon 25, 26, 27 og 28

Riktig kopi bekreftes
Erik Langø
statsaut. eiendomsmegler


NORMAL 2
ALVØ: E

10


Sov
Sov
Sov

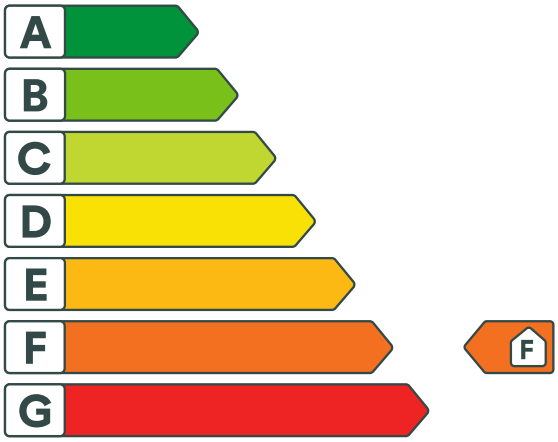

ENSJONMAE 2
2000

enova

Energiattest



Adresse **Othilie Tonnings vei 9, 0486 OSLO**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358146**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80639708**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **288,21**

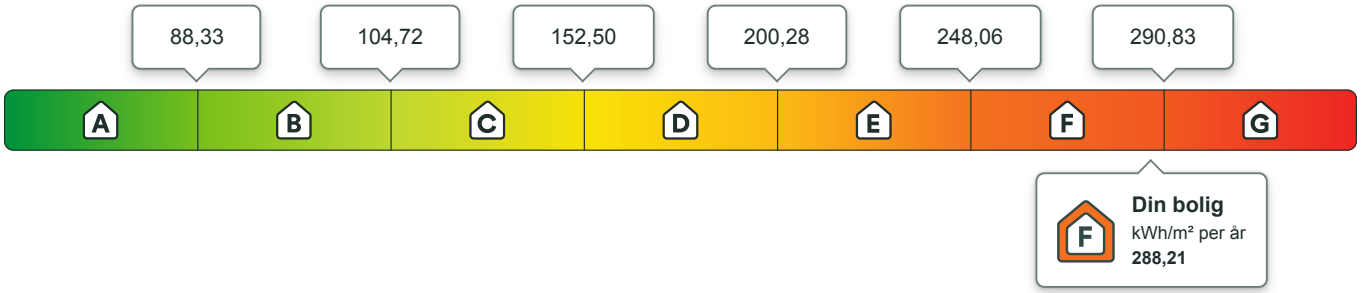
Othilie Tonnings vei 9, 0486 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 750,94	**288,21**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Othilie Tonnings vei 9, 0486 OSLO

Detaljering

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

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

Othilie Tonnings vei 9, 0486 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Othilie Tonnings vei 9, 0486 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 208, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
