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.

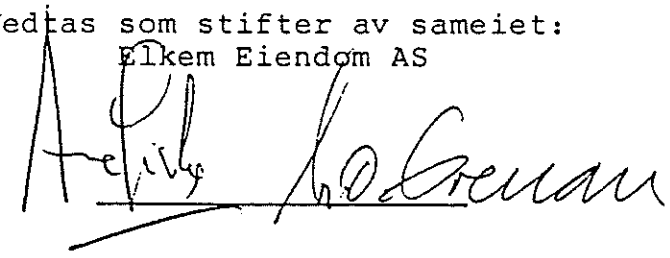
3. De enkelte seksjoneiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de boder som de har eksklusive bruksrett til.

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.

_____

Tilstandsrapport

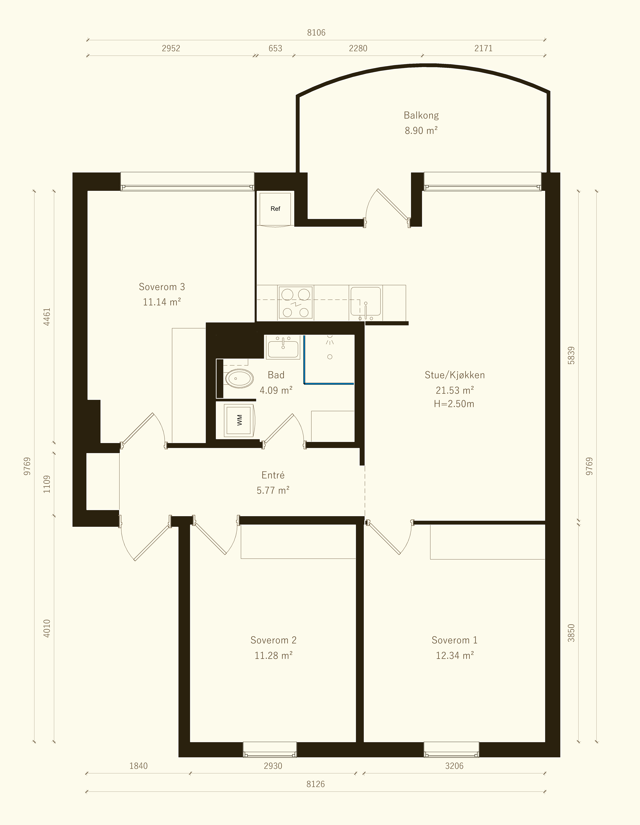
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Othilie Tonnings vei 7, 0486 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 208, snr. 26

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



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2536 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GG6315

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

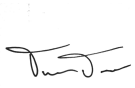
BO3D

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Byggeår: 1967

Bygningen er beliggende i Othilie Tonnings vei 7 og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0302

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

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Wc er innlemmet i bad.
Kjøkken er flyttet. Soverom er etablert.

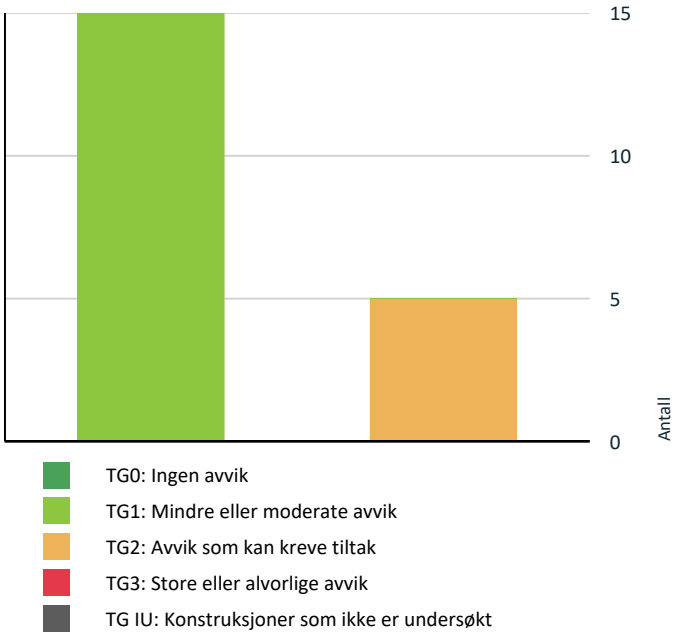
Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

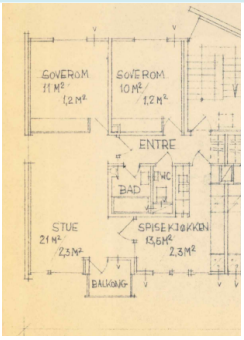
Leilighet H0302

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0302



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.
Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2000.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt balkong på 9 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong og stål, gulv dekket med terrassebord av plast.

Rekkverkshøyde: 100 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 10 mm

Målinger er utført i soverom ved stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 4 mm
Totalt avvik er målt til ca: 6 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1967

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2022 i føge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte og malte vegger, malt tak med innfelte downlights.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 15 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er stedvis mindre fall på gulv enn ved krav på byggetidspunktet.
Det er stedvis bomlyd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

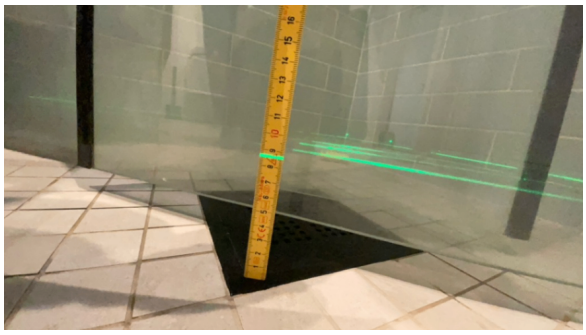
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Synlig klemt mansjett under klemring.
Vegger: Ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, noe som er påkrevd i teknisk forskrift 2010 eller senere forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Dokumentasjon kan ikke vurderes. Innhent dokumentasjon dersom mulig.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen strider mot borettslagets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved naturlig oppdriftsventil gis tilstandsgrad 2 for naturlig ventilasjon i henhold til NS 3600.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra stue/kjøkken.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.
Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.
Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor og alder.

HULLTAKING:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vinduer og veggventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering.

Intern stoppeventil plassert i fordelerskap, stoppeventil er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vær klar over at det kan være skjulte vannrør som er over halvparten av forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingeniøren.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast fra baderomsrenovering og kjøkkeoppgradering.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe
er skjult.

Vær klar over at det kan være skjulte avløpsrør som er over halvparten av forventet brukstid uten at dette er kjent for eier eller takstingeniøren.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 134 liter plassert på bad.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Bad, fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, det er utført noe renovering før vi kjøpte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Tror det

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

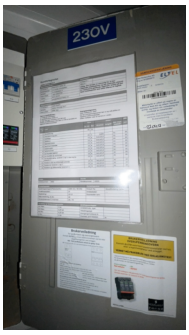
    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Mushroom

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

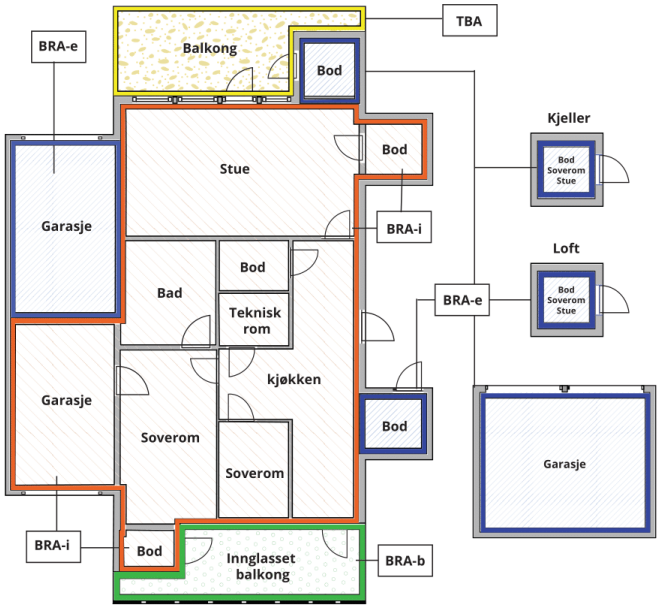
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0302

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 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)**
3 etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,47m

Bod i kjeller på 3,55 kvm. Bod er merket med: 26

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Wc er innlemmet i bad.
Kjøkken er flyttet. Soverom er etablert.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovering før vi kjøpte, har ikke dokumentasjon.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Magnus Thomsen Fyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	208		26		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Othilie Tonnings vei 7

Hjemmelshaver
Fyen Magnus Thomsen, Thomsen Ulrikke Fyen

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	12.06.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

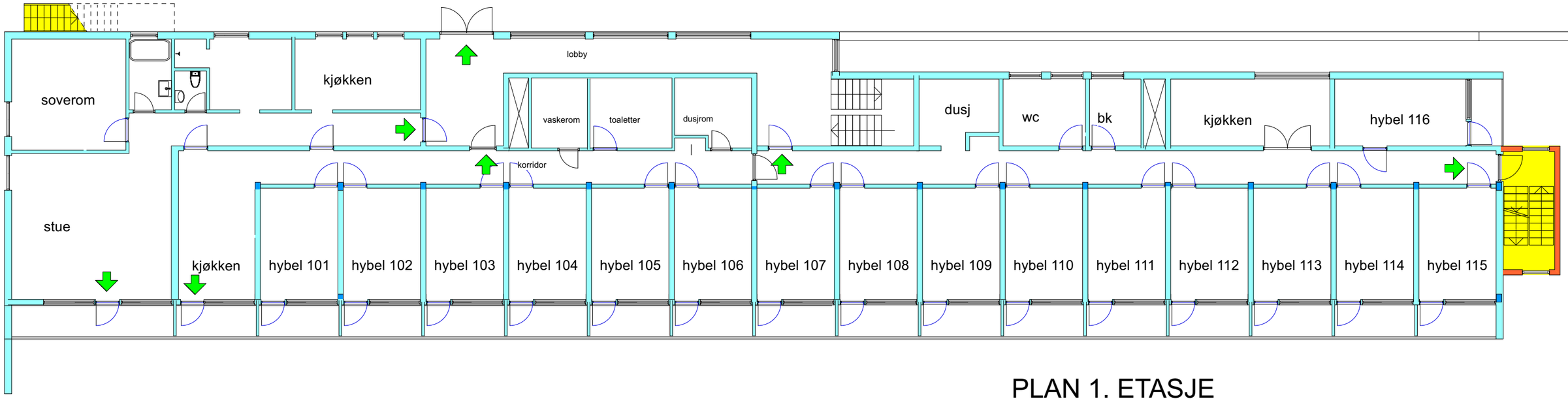
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

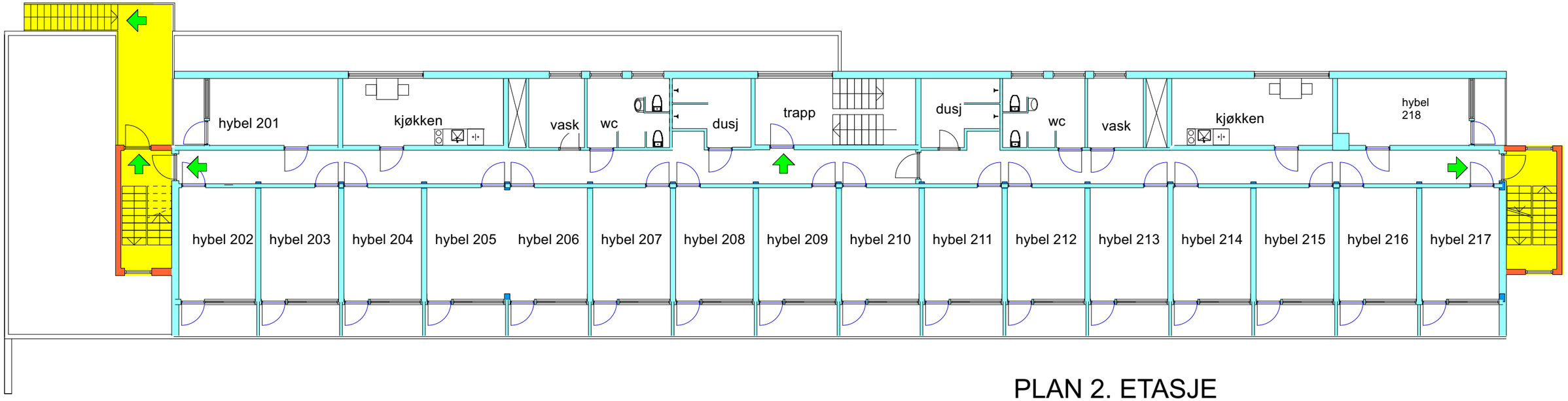
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.

Tegningen gjelder

Hybelhus
Betzy Kjelsbergs vei 10
Gnr. 77/229
Nye rømmingstrapper
Planer 1. og 2 etasje
Søknad om tiltak

Dato: **23.04.2026**

Målestokk: **1:150**

Måleenhet: mm

Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, 1431 Ås
telefon: 926 69 229 E-post: Knut@arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK

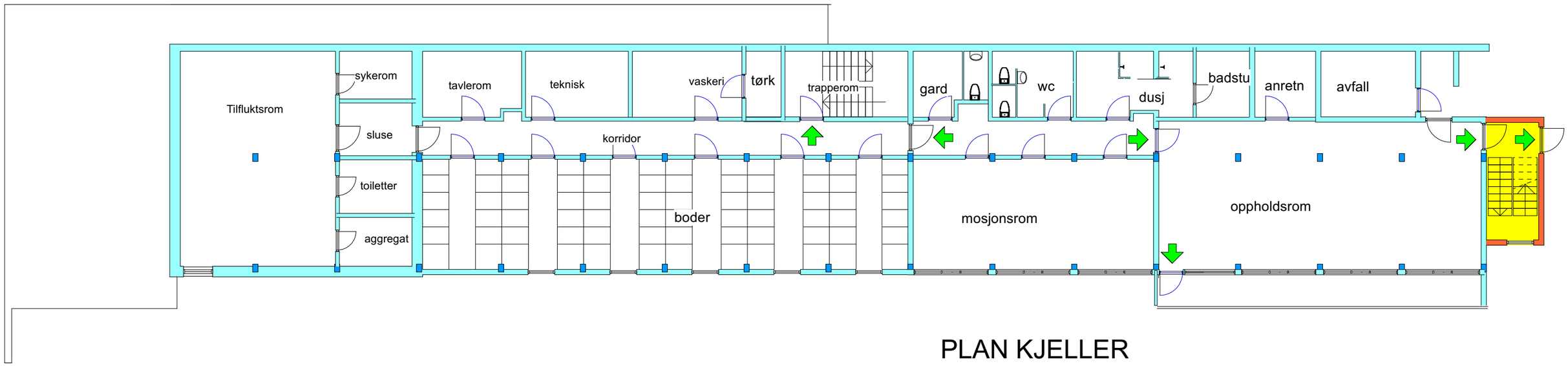
Kontrollert: KHK

Format: A3

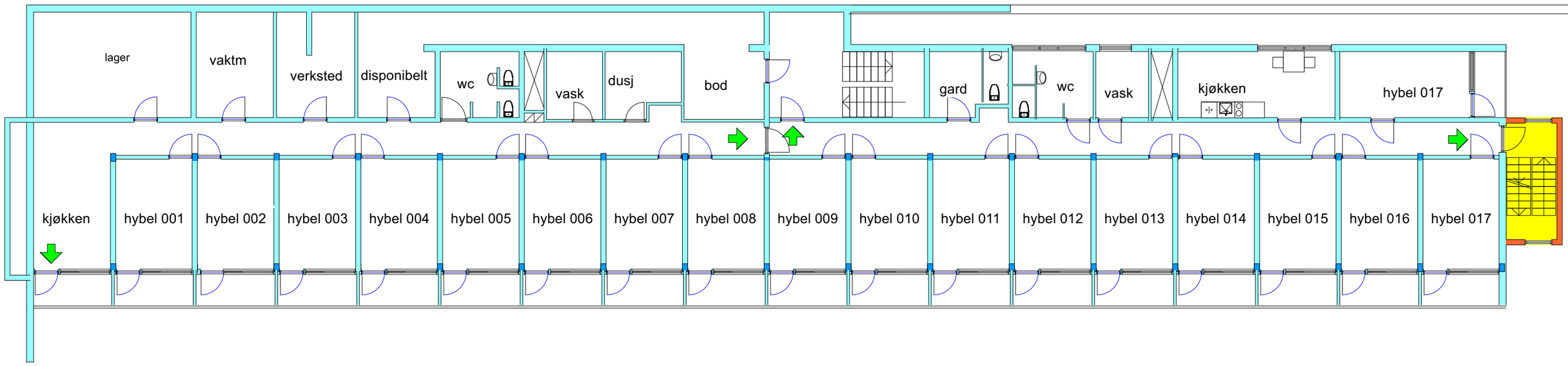
Prosjekt nr: **1001**

Tegning nr: **002**

Rev.



PLAN KJELLER



PLAN UNDERETASJE

Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.

Tegningen gjelder

Hybelhus
Betzy Kjelsbergs vei 10
Gnr. 77/229
Nye rømmingstrapper
Planer kjeller og underetasje
Søknad om tiltak

Dato: **23.04.2026**

Målestokk: **1:150**

Måleenhet: mm

Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, 1431 Ås
telefon: 926 69 229 E-post: Knut@arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK

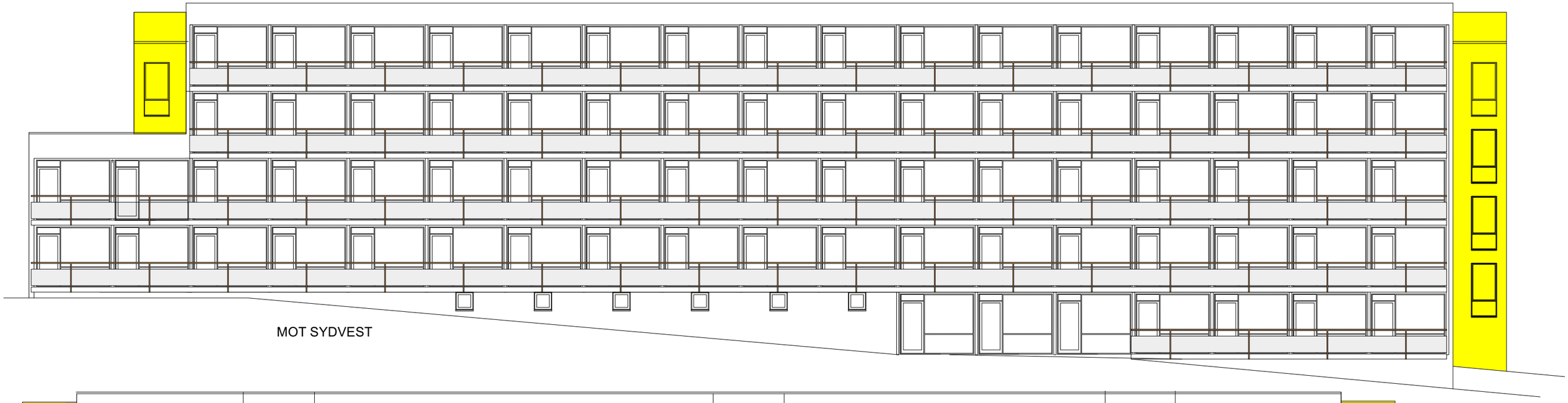
Kontrollert: KHK

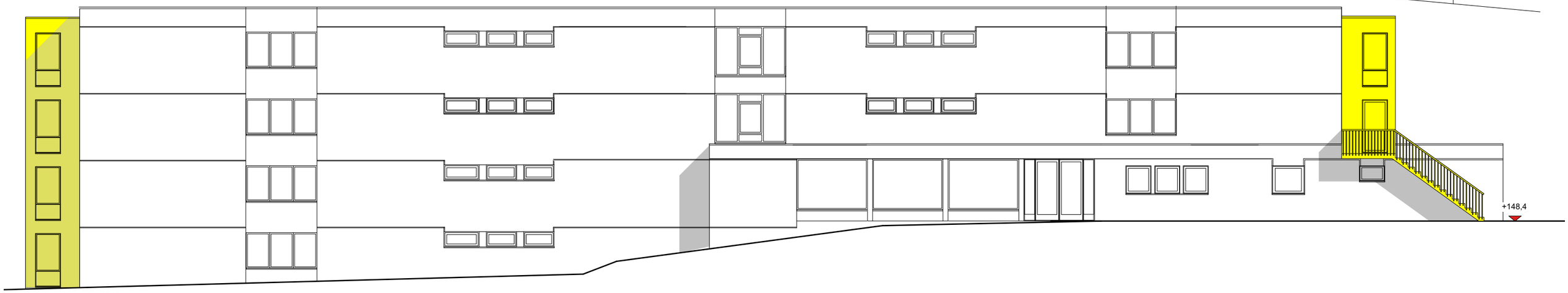
Format: A3

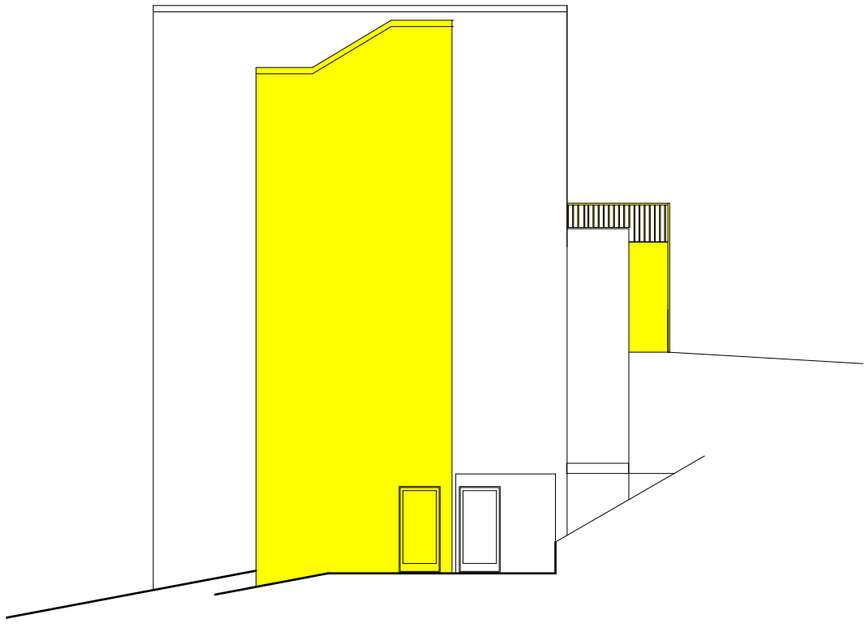
Prosjekt nr: **1001**

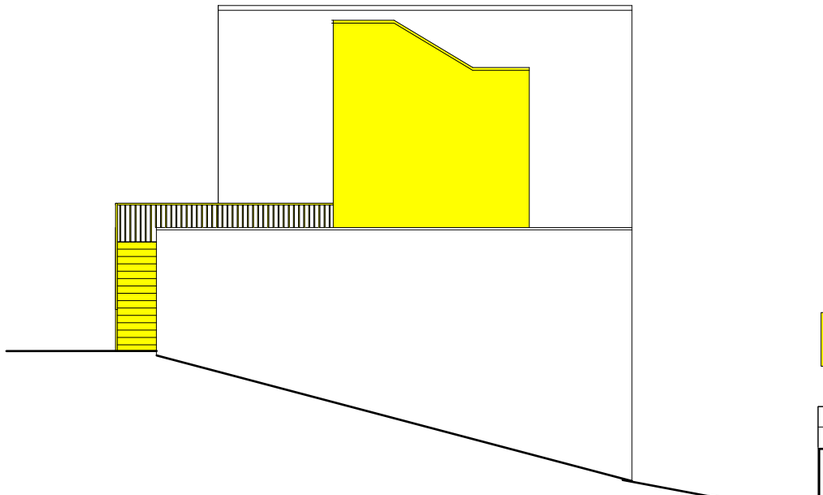
Tegning nr: **003**

Rev.









Anm. tiltak

Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.

Tegningen gjelder

Hybelhus
Betzy Kjelsbergs vei 10
Gnr. 77/229
Nye rømmingstrapper
Fasader
Søknad om tiltak

Dato: **23.04.2026**

Målestokk: **1:150**

Måleenhet: mm

Prosjekterende

ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Brekkekroken 12, 1430 Ås
telefon: 926 69 229 E-post: Knut@arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK

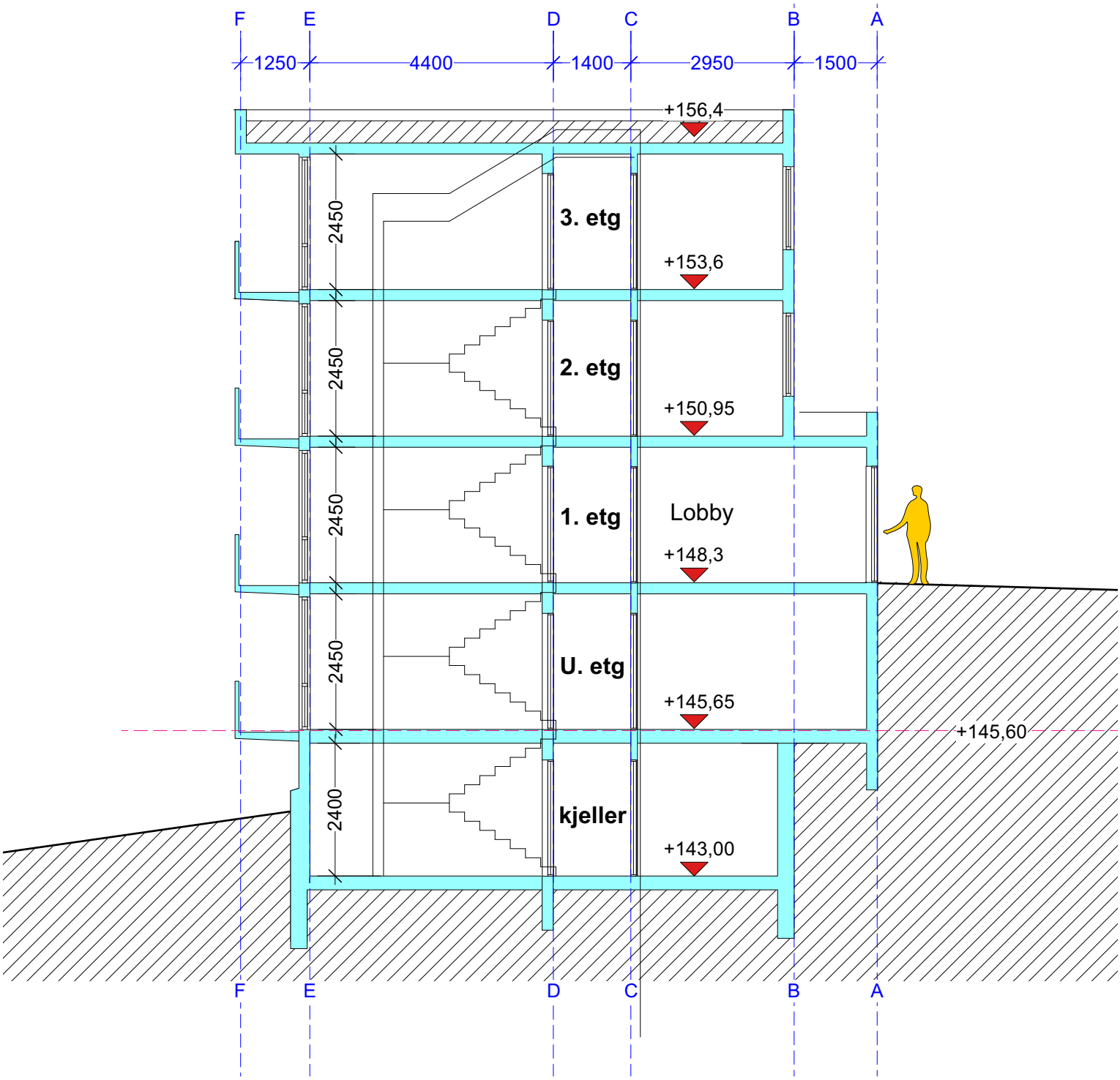
Kontrollert: KHK

Format: A3

Prosjekt nr: **1001**

Tegning nr: **004**

Rev.



Rev.	Ant.	Dato	Revisjon	Sign.

Tegningen gjelder

Hybelhus
Betzy Kjelsbergs vei 10
Gnr. 77/229
Nye rømmingstrapper
SNITT
Søknad om tiltak

Dato: 23.04.2026

Målestokk: 1:150

Måleenhet: mm

Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
PoBrekkekroken 12, 1430 Ås
telefon: 926 69 229 E-post: Knut@arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK

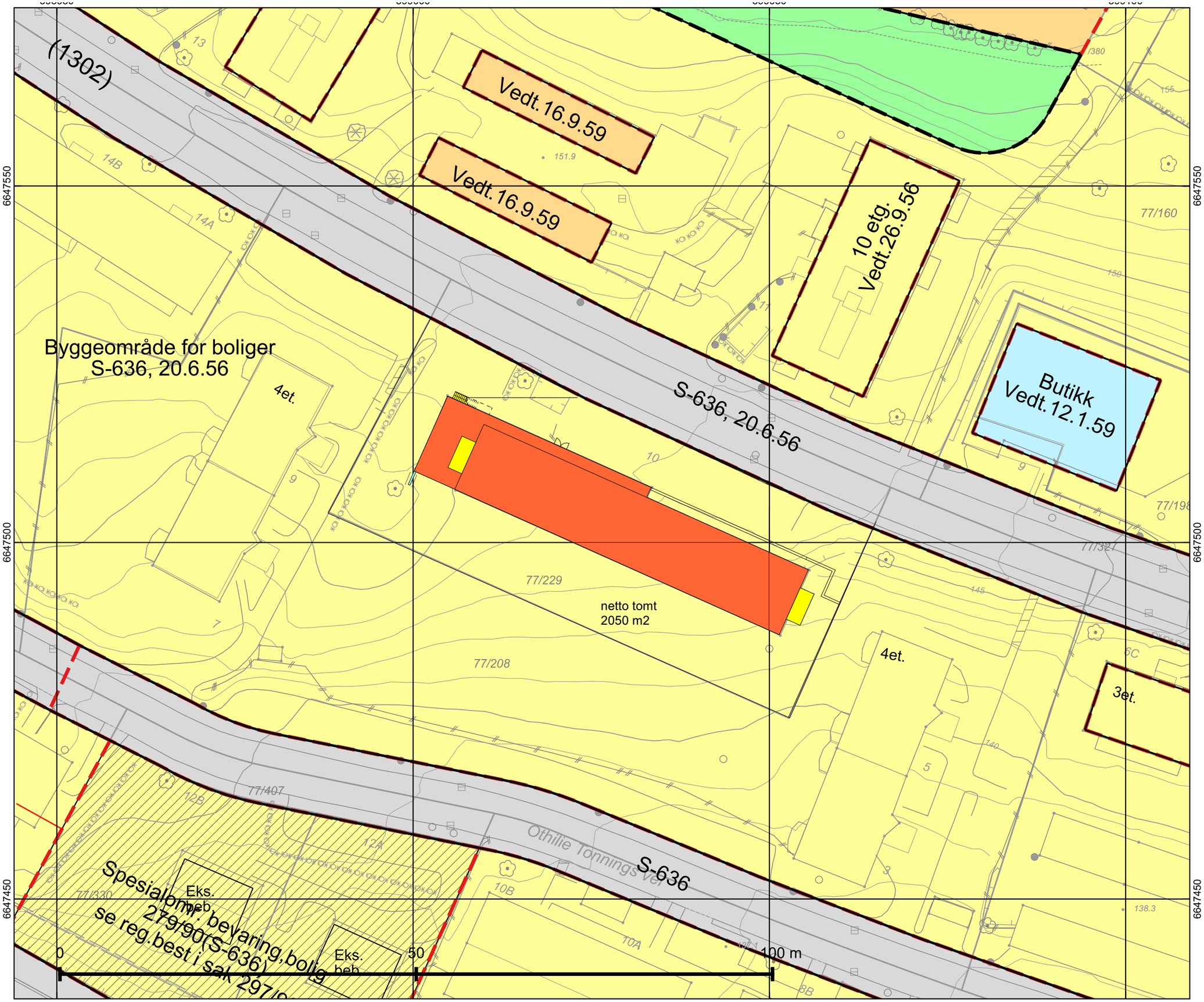
Kontrollert: KHK

Format: A4

Prosjekt nr: 1001

Tegning nr: 007

Rev.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.svstem: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BETZY KJELSBERGS VEI 10

Gnr/Bnr: 77/229

PlottID/Best.nr: 224220/ 86444114

Deres ref.: 16719 / 16719INFOLAND

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Realnor Prosjektfinans AS

Tilstandsvurdering

Betzy Kjelsbergs vei 10

Oppdragsnr.: **52404294** Dokumentnr.: **F_RA_01** Versjon: **B01** Dato: **2024-06-04**



Norconsult

Oppdragsgiver:	Realnor Prosjektfinans AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Thor Bjørdal
Rådgiver:	Norconsult Norge AS, Kjørboveien 22, NO-1337 Sandvika
Oppdragsleder:	Marie Sverdrupsen
Fagansvarlig:	Erik Kolstad

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
B01	2024-06-04	For gjennomgang	Marie Sverdrupsen	Erik Kolstad	Marie Sverdrupsen

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Norconsult Norge AS er engasjert av Realnor Prosjektfinans AS for å foreta en brannteknisk tilstandsvurdering av Betzy Kjelsbergs vei 10 i Oslo kommune. Tilstandsanalysen skal angi et sikkerhetsnivå, kartlegge byggets branntekniske tilstand og beskrive tiltak som bidrar til at bygningen tilfredsstiller minimumskravene til brannsikkerhet.

Bakgrunnen for tilstandsanalysen er due diligence i forbindelse med salg. Hovedfokuset med analysen er dermed på selve bygningsmassen, ikke brannvernorganisasjonen og dets organisatoriske tiltak.

Betzy Kjelsbergs vei 10 er en hybelblokk fra 1968. Bygningen har et areal på omtrent 2 500 m^2 fordelt på fem etasjer. Hver hybel utgjør en egen branncelle. Rømningsprinsipp i bygget er basert på rømning ut i korridor til trapperom som leder til det fri.

I henhold til Forskrift om brannforebygging § 8 skal gamle byggverk oppgraderes til minst det sikkerhetsnivået som følger av Byggeforskrift 1985 (BF85). Med gamle byggverk menes byggverk oppført før BF85 trådte i kraft. Bygningen er fra før 1985 og går derfor under definisjonen «gamle byggverk. I praksis er det kun mindre forskjeller mellom byggeforskriftene av 1985 og 1987. BF87 ble supplert med en mer omfattende veileder enn BF-85 og er av denne grunnen ansett som mer hensiktsmessig. For denne tilstandsvurderingen er det derfor valgt å legge byggeforskrift av 1987 (BF87) til grunn.

Bygningen plasseres i bygningsbrannklasse 1 iht. BF 87. Dette tilsvarer risikoklasse 4 og brannklasse 3 etter dagens regelverk (TEK17).

Tilstandsvurderingen har avdekket noen feil og mangler, som i hovedsak omhandler manglende brannmotstand på dører mot rømningsvei, samt rømningsforhold. Det er nødvendig å fatte tiltak for å tilfredsstille sikkerhetsnivået angitt av BF 87. Dette omhandler manglende brannmotstand på dører i brannskiller og rømningsforhold fra plan 2 og 3.

Personsikkerheten skal settes høyt, og tiltak knyttet til dette skal derfor ha høy prioritert.

Innhold

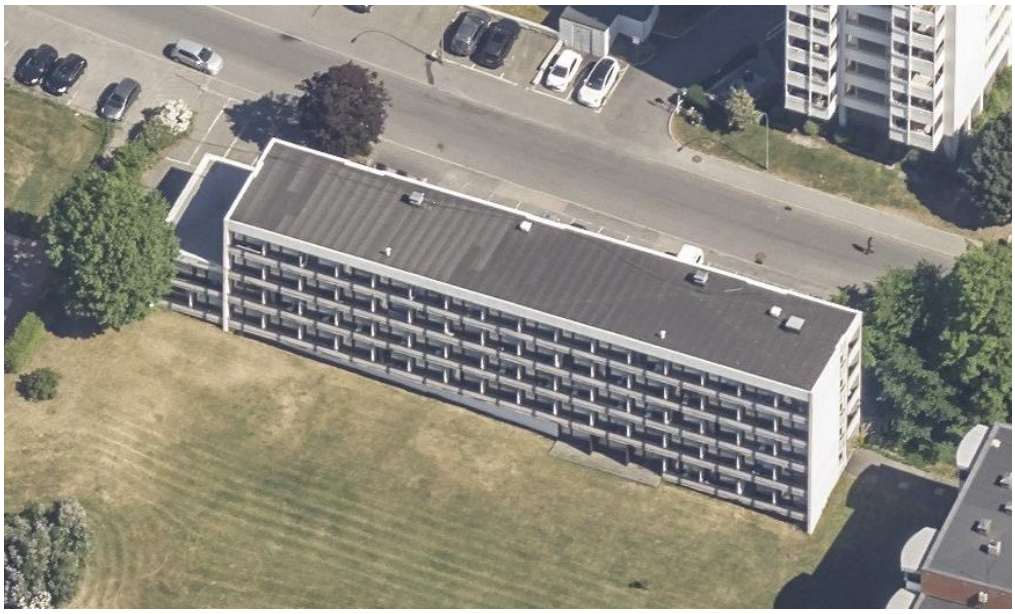
1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn og omfang 5
1.2 Referansenivå og målsetning 5
1.3 Bygningsinformasjon 6
2 Orientering om tilstandsvurderingen 8
3 Tilstandsvurdering og tiltak 10
3.1 Seksjoneringsvegger/brannvegger 10
3.2 Bærende konstruksjoner 10
3.3 Brannceller 11
3.4 Kledninger, overflater og materialer 13
3.5 Tekniske installasjoner 14
3.6 Brannvarsling 15
3.7 Rømning 16
3.8 Merking 18
3.9 Manuelt slokkeutstyr 19
3.10 Tilrettelegging for brannmannskap 19
4 Oppsummering av feil/mangler og tiltak 21
5 Referanser 22

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og omfang

Norconsult Norge AS er engasjert av Realnor Prosjektfinans AS for å foreta en branntekniskt tilstandsvurdering av Betzy Kjelsbergs vei 10 i Oslo kommune. Målsetningen med dette dokumentet er å angi et sikkerhetsnivå, kartlegge byggets branntekniske tilstand og beskrive tiltak som bidrar til at bygningen tilfredsstiller minimumskravene til brannsikkerhet.

Bakgrunnen for analysen er due diligence i forbindelse med salg av bygget. Tilstandsvurderingen omfatter derfor kun bygningsmessige forhold. Organisatoriske forhold er ikke vurdert.



Figur 1: Foto av Betzy Kjelsbergs vei 10 (hentet fra 1881.kart.no).

Som grunnlag for vurdering av de branntekniske forholdende i bygningen befarte Norconsult bygget 21. mai 2024. Til stede på befaringen fra Norconsult var Erik Kolstad og Marie Sverdrupsen, samt vaktmester.

Tilstandsvurderingen er kun basert på visuell stikkprøvekontroll uten destruktive inngrep, nivå 1 iht. NS 3424. Det er mottatt plantegninger for bygget, men det er ikke mottatt branntegninger. Det foreligger heller ikke brannkonsept for bygget.

Det er også benyttet seg av dokumenter fra saksinnsyn fra byggesaken da bygget ble bygd.

1.2 Referansenivå og målsetning

Dette dokumentet er utarbeidet for å tilfredsstille branndokumentasjonskrav i Brann- og eksplosjonsvernloven med Forskrift om brannforebygging (FOB) [1]. Målsetningen er å angi et sikkerhetsnivå, samt beskrive nødvendige tiltak for at Betzy Kjelsbergs vei 10 skal tilfredsstille minimumskravene til brannsikkerhet.

Forskrift om brannforebygging (FOB) § 8 beskriver følgende:

> *«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»*

I henhold til FOB § 8 skal gamle byggverk oppgraderes til minst det sikkerhetsnivået som følger av Byggeforskrift 1985 (BF85). Med gamle byggverk menes byggverk oppført før BF85 trådte i kraft. For nyere byggverk eller tiltak i gamle byggverk som har utløst nye byggeregler, er det byggereglene som var gjeldende når tiltaket ble gjennomført / byggesøkt som er kravreferansen. Rømningssikkerheten skal alltid være ivaretatt, og ligger således alltid innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Det må i tillegg gjennomføres tiltak der det finnes en risiko for tap av store materielle verdier.

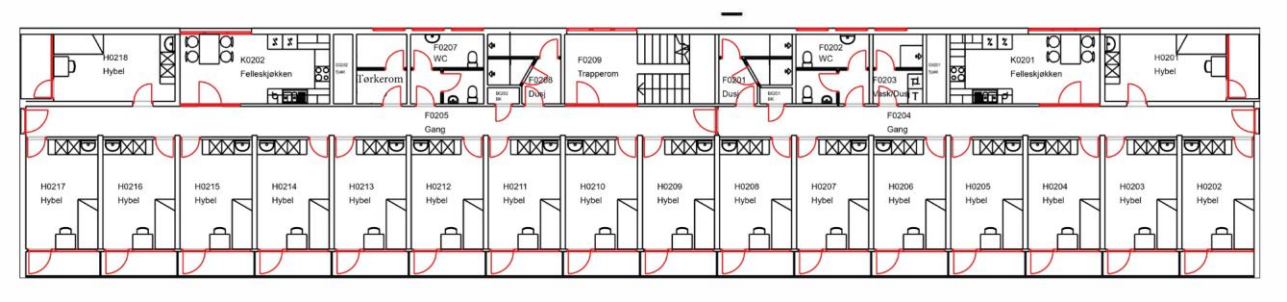
Bygningen er fra før 1985 og går derfor under definisjonen «gamle byggverk. I praksis er det kun mindre forskjeller mellom byggeforskriftene av 1985 og 1987. BF87 ble supplert med en mer omfattende veileder enn BF-85 og er av denne grunnen ansett som mer hensiktsmessig. For denne tilstandsvurderingen er det derfor valgt å legge byggeforskrift av 1987 (BF87) til grunn.

1.3 Bygningsinformasjon

Betzy Kjelsbergs vei 10 er en hybelblokk fra 1968. Bygningen består av fem tellende etasjer, med hybler i alle etasjer. Hver hybel inneholder seng og vask. Figur 2 viser plantegning av plan 2, denne er tilsvarende som plan 3.

Etasjene er delt inn i ulike områder som deler felleskjøkken og baderom. U2 ligger delvis under terreng der det er areal til boder og tekniske rom.

Bygningen blir i dag benyttet til utleie av hybelrom.



Figur 2: Plantegning for plan 2.

Tabell 1: Branntekniske forutsetninger

Adresse	Betzy Kjelsbergs vei 10
Gnr. / Bnr.	77/229
Byggeår	1968
Virksomhet	Hybelblokk Plan U2: Hybler med felles kjøkken, bad og WC, vaskeri, tilfluktsrom, boder Plan U1: Hybler med felles kjøkken, bad og WC, boder Plan 1: Hybler med felles kjøkken, bad og WC, boder, kontor Plan 2: Hybler med felles kjøkken, bad og WC, boder Plan 3: Hybler med felles kjøkken, bad og WC, boder
Kravreferanse og dokumentasjonsunderlag	Byggeforskrift 1987 med veileder
Bygningsbrannklasse	Bygningsbrannklasse 1 iht. BF 87 Tilsvarer risikoklasse 4 og brannklasse 3 iht. dagens regelverk (TEK17)
Avstand til nabobygg	Over 8 meter til nærmeste nabobygg.
Areal:	Plan U2: 450 m^2 Plan U1: 586 m^2

	Plan 1: 549 m^2 Plan 2: 442 m^2 Plan 3: 442 m^2 Totalt: ca. 2 500 m^2
Antall tellende etasjer	5
Dimensjonerende personantall	Det forventes moderat persontall i hver etasje. Persontall vurderes å ikke være dimensjonerende for bredder.
Branntekniske installasjoner	Heldekkende brannalarmanlegg
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m^2 omhyllingsflate.
Innsatstid	Sagene brannstasjon er lokalisert omtrent 2 km unna. Forventet innsatstid er under 10 minutter.
Brannfarlig vare / spesiell risiko	Det er ikke oppgitt at det oppbevares brannfarlige væsker i bygningen og det ble heller ikke observert under befaringen. Det er heller ikke opplyst om at det foreligger annen spesiell risiko.

2 Orientering om tilstandsvurderingen

Tilstandsanalysen er basert på *NS 3424 – «Tilstandsanalyse av byggverk»,* analysenivå 1 og byggforskblad 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse [2] [3]. Tilstandsvurderingen er basert på stikkprøvekontroller. Kontrollene er overordnet og har til hensikt å avdekke forhold som er lett synlige eller som kan testes på bygningen. Det har kun blitt foretatt en visuell gjennomgang av bygningen, og det har ikke blitt gjort materialprøver for verifisering av f.eks. vegg- eller etasjeoppbygning. Kontrollen er utført som en stikkprøvekontroll, noe som innebærer at samtlige av alle rom og arealer i alle etasjer ikke er kontrollert.

Det kan forekomme forhold som ikke har vært gjenstand for kontroll, eller at forholdet ikke er lett tilgjengelig for kontroll. Eksempel på dette er forhold i skjulte hulrom, tekniske installasjoner som krever dyptgående teknisk innsikt, eller inngrep for å gjennomføre kontroll. Dypere analyser som f.eks. beregninger av brannmotstand eller eksplosjonsmotstand er ikke utført. Forhold som er vurdert og funnet i orden, er vanligvis ikke kommentert.

Avvikene er vurdert i tilstandsgrader (TG0 – TG3). Tilstandsgradene er et uttrykk for avvikets alvorlighetsgrad, slik det er vist i Tabell 2. For vurdering av alvorlighet foretas en kvalitativ vurdering av sannsynlighet for antennelse, utvikling eller spredning av brann, samt antall mennesker som kan bli eksponert for kritiske forhold. Risikoanalysen bygger på en evaluering av følgende elementer:

- Virksomhet i branncellene, størrelse på branncellene og antall branncelle for vurdering av sannsynlighet for brannstart med tanke på avviket som vurderes.
- Mengde brannenergi, overflater og brannverntiltak som påvirker sannsynlighet for utvikling av brann.
- Pålitelighet til fysiske barrierer som kan hindre spredning av brann og eksponering av personer i tiden som er nødvendig for rømning.
- Antall mennesker som kan oppleve konsekvenser av den identifiserte feilen og andre alternative rømningsveier.

Ettersom det ikke foreligger standardiserte verdier for kvantifisering av overnevnte parametere, er vurderingen kun kvalitativ. Den er heller ikke omstendelig dokumentert, men heller et resultat av faglige vurderinger utført av saksbehandler og sidemannskontrollør.

Med henvisning til FOB § 8 gjøres også en kost-/nyttevurdering. Tilstandsgraden blir nedjustert for kostnadskrevende tiltak med liten nytteverdi, mens tilstandsgraden oppjusteres for tiltak som lett kan korrigeres uten vesentlige kostnader. Eksempelvis kan avvik som burde blitt avdekket og korrigert gjennom forskriftens krav til egenkontrollrutiner ofte bli plassert i en høy tilstandsgrad selv om avviket i seg selv kan oppfattes som mindre alvorlig. Gjentagende feil kan også bli vurdert på denne måten.

Tabell 2: Tilstandsgrader [3].

	TILSTANDSGRADER (TG)				
	0 Meget god (Ingen avvik)	**1 (Nokså) god (Mindre eller moderate avvik)**	**2 Dårlig (Vesentlige avvik)**	**3 Meget dårlig (Store eller alvorlige avvik)**	**IU Ikke undersøkt**
Tekniske forhold etter NS 3424	Samsvar med referansenivå. Ingen tiltak er nødvendig.	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/-utbedring	Behov for omfattende reparasjon eller utskifting	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert el. ikke kan avklares uten mer omfattende undersøkelse
Branntekniske spesifiseringer	Løsning iht. gjeldende byggeforskrift og Forebyggende-forskriften	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygningen ble oppført eller gitt som dispensasjon fra bygnings-myndighetene. Også mindre alvorlige feil kommer i denne kategorien.	Mangler i tekniske/ organisatoriske tiltak, som gir betydelig dårligere sikkerhet enn forutsatt i gjeldende byggeforskrift og Forebyggende-forskriften.	Vesentlige og kritiske mangler i den tekniske/ organisatoriske sikkerheten i forhold til gjeldende byggeforskrift og Forebyggende-forskriften. Vil medføre/gi en uakseptabel brannrisiko.	Skjult bærekonstruksjon. Manglende beregninger. Udokumentert utførelse
Tidsplan - tiltak	Ingen	Utbedres innen 5 år	Utbedres innen 2 år	Utbedres straks/umiddelbart	Kan tilføyes øvrig tilstandsrapport når utført

Ettersom denne rapporten er et dokument som skal legges til grunn for å tilfredsstille dokumentasjonskrav i Brann- og eksplosjonsvernloven, kan brannvesenet kreve ytterligere dokumentasjon for valgte tilstandsgrader.

Det anbefales å utbedre alle avvik som er plassert i TG2 og TG3. For avvik som er plassert i TG1 anbefales generelt en utbedring når det også foretas andre relaterte byggearbeider. Blant TG0-forhold kan det omtales anbefalinger, som ikke nødvendigvis behøver tas til følge. TGIU er forhold som ikke er undersøkt og som bør sjekkes og dokumenteres videre. Betegnelsen IR betyr ikke relevant.

3 Tilstandsvurdering og tiltak

Hvert underkapittel inneholder relevante branntekniske krav i *Byggeforskrift 1987 med veileder*, påfølgende løsningsbeskrivelse og vurdering av kravene (dersom nødvendig), og deretter en kortfattet tilstandsvurdering. I tilstandsvurderingen beskrives eventuelle feil og mangler som er avdekket fra de aktuelle kravene, og forslag til tiltak for å utbedre feil.

3.1 Seksjoneringsvegger/brannvegger

3.1.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Brannvegg	Byggverk må ha minst 8 meter avstand til annen bygning eller være skilt med brannvegg.
Brannseksjonering	Største bruttoareal per etasje uten oppdeling med brannvegg er 1000 m^2.

3.1.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Det er mer enn 8 meter til nærmeste bygning, og det er følgelig ikke krav til brannvegg.

Bygningen utgjør én brannseksjon. Bruttoareal per etasje er under 1000 m^2 (ca. 600 m^2), og det stilles ikke krav til oppdeling i brannseksjoner.

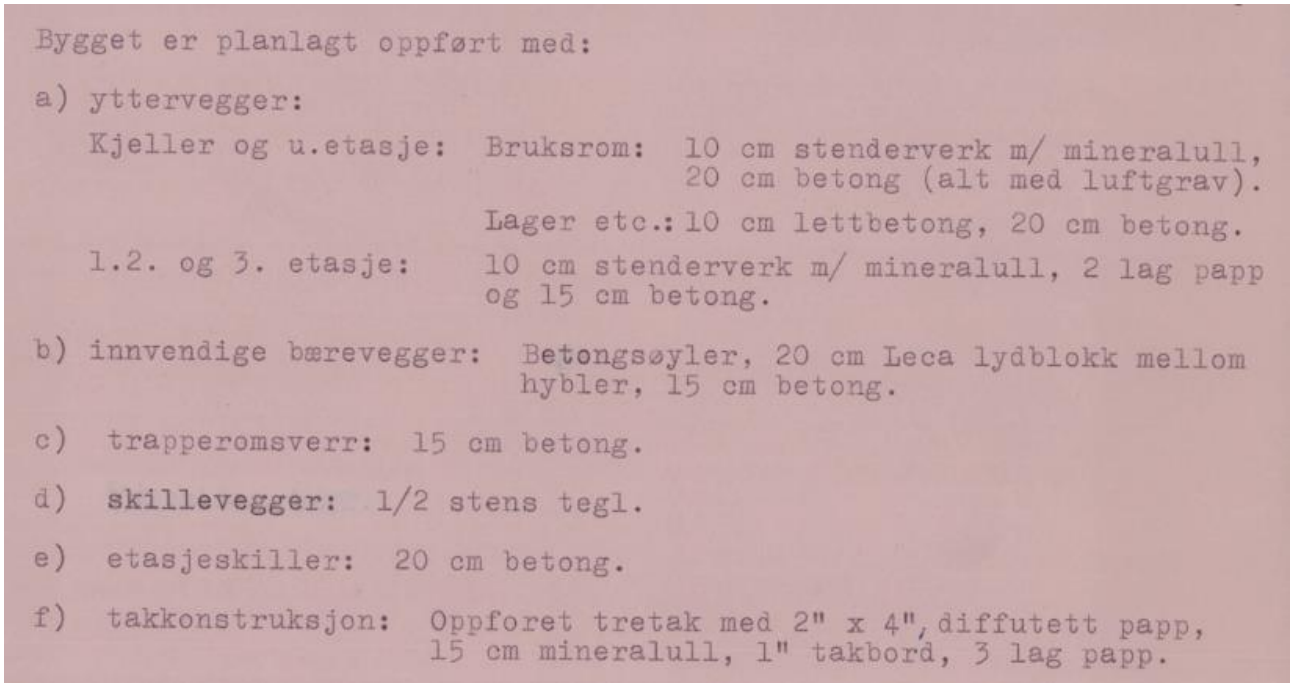
3.2 Bærende konstruksjoner

3.2.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Bærende hovedsystem	A 90
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende	A 60 Bygningsdeler som tjener til bæring eller stabilisering av branncellebegrensende bygningsdeler skal ha minst samme branntekniske klasse som den branncellebegrensende bygningsdel.
Trappeløp	A 30
Tak	I bygning uten loft eller med loft som ikke kan nyttes til formål som nevnt i kap. 31 – 39 i BF 87, behøver kravene ikke å oppfylles for takkonstruksjoner, når konstruksjonene er beskyttet mot brann nedenfra med branncellebegrensende bygningsdel og isolasjonen er ubrennbar.

3.2.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Bærende konstruksjoner er av tunge konstruksjoner (betong og Leca).


Bygget er planlagt oppført med:

a) yttervegger:
Kjeller og u.etasje: Bruksrom: 10 cm stenderverk m/ mineralull, 20 cm betong (alt med luftgrav).
Lager etc.: 10 cm lettbetong, 20 cm betong.
1.2. og 3. etasje: 10 cm stenderverk m/ mineralull, 2 lag papp og 15 cm betong.

b) innvendige bærevegger: Betongsøyler, 20 cm Leca lydblokk mellom hybler, 15 cm betong.

c) trapperomsverr: 15 cm betong.

d) skillevegger: 1/2 stens tegl.

e) etasjeskiller: 20 cm betong.

f) takkonstruksjon: Oppforet tretak med 2" x 4", diffutett papp, 15 cm mineralull, 1" takbord, 3 lag papp.

Figur 3 - Utsnitt fra byggesak 1968 (Saksinnsyn PBE)

I henhold til dokumenter fra byggesaken i 1968 er innvendige bærevegger oppført med betongsøyler, 20 cm Leca og 15 cm betong. Trapperomsveggene er oppført med 15 cm betong og etasjeskillere med 20 cm betong. Det er ikke gjort inngrep for å avdekke armeringsdybde og den faktiske bæreevnen til bæresystemet.

Slike konstruksjoner vil normalt tilfredsstille kravene til bærende hovedsystem, og bæreevnen anses å være tilfredsstillende.

Basert på dokumenter fra opprinnelig byggesak i 1968, opplyses takkonstruksjonen å være utført som oppforet tretak med ubrennbar isolasjon, oppå et betongdekke. Følgelig er konstruksjonen beskyttet, og det vurderes å ikke være krav til ytterligere tiltak.

Tabell 3: Oppsummering av avvik og beskrivelse av tiltak for bærende konstruksjoner.

ID	Sted	Forhold	TG	Tiltak/vurdering
1	Bæresystem	Bæresystemet består av tunge konstruksjoner. Dette gir normalt tilfredsstillende brannmotstand og ivaretar ytelseskravet.	0	Ingen tiltak foreslås.

3.3 Brannceller

3.3.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Branncelleinndeling	Bygninger skal inndeles på en hensiktsmessig måte. Følgende rom/arealer skal være egne brannceller: • Rømningsvei • Trapperom • Hver boenhet • Fellesrom (f.eks. felles vaskerom)

	• Heismaskinrom • Rom for ventilasjonsaggregat som betjener flere brannceller. • Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom
Branncellebegrensende bygningsdel	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom eller heissjakt som forbinder flere brannceller	A 60
Dører i branncellebegrensende vegg	Generell brannmotstand: Lik minst halvparten av veggens brannmotstand (B 15). Korridor – lukket trapperom: B 30 S eller F 30 S Branncelle – korridor: B 30 For dører i tekniske rom (fyrrom, ventilasjonsrom etc.) er det krav til brannmotstand minst A 60. Der det er krav om selvlukker (S) og bygningens bruk medfører at døren må stå i åpen stilling, skal døren utføres med anordning som automatisk utløses ved brann eller røykspredning. Selvlukkende dør (S) kan settes i åpen stilling med holdemagnet som utløses automatisk ved brannalarm.
Ventilasjon trapperom	Trapperom i rømningsvei fra brannceller over 2. etasje skal ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu eller luke øverst i trapperom. Vindu eller luke må ha en fri åpning på minst 1 m^2. Åpningsanordning for luke må plasseres tilgjengelig fra inngangsplanet og være tydelig merket. Mekanisk brannventilasjon skal sikres strømforsyning ved brudd i den elektriske hovedforsyning.
Branncellebegrensende skillevegger	Branncellebegrensende skillevegger må vanligvis føres opp gjennom loft og i tett forbindelse med taktekning. Dersom veggene ikke føres opp til taktekningen, men avsluttes mot loft, må loftsgulvet utføres som branncellebegrensende konstruksjon. Bæresystemet på loftet må minst ha samme egenskaper som branncellebegrensende konstruksjon dersom loftsgulvet ikke er selvbærende. Gesimskassen må, for ikke å medvirke til brannspredning, underkles i en avstand på minst 2 m på hver side av branncellebegrensende vegg.

3.3.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Følgende rom/områder utgjør egne brannceller i bygget:

- Trapperom
- Rømningskorridor
- Hver enkelt hybel
- Felleskjøkken/fellesareal
- Felles våtrom tilknyttet til korridor
- Tekniske rom
- Boder
- Tilfluktskjeller (innredet med boder)

Hybler har utgang til rømningskorridor som fører til trapperom. Bygningen har ett lukket trapperom, noe som tilsvarer dagens Tr 2-løsning. Dører til trapperom ble observert stående åpne for økt lufting ved befaringstidspunktet. Det stilles krav til selvlukker på dører inn til trapperom. Det anbefales at disse utføres med holdemagnet som utløses automatisk ved brannalarm.

Det ble observert flere dører i branncellebegrensende konstruksjoner uten brannmotstand. Dette fremkommer av

Tabell 4.

Dører inn til felleskjøkken er utført med selvlukker. Dører inn til felleskjøkken i plan U2 er uklassifisert, disse må byttes og tilfredsstille minimum B 30.

Dører fra korridor til dusj, WC og vaskerom uklassifisert. Dette gjelder alle etasjer. Dører mellom korridor og boder i kjeller er også uklassifisert. Det er krav til at rømningsvei skal utgjøre egen branncelle, og disse dørene må derfor byttes og tilfredsstille minimum B 30.

Rømningskorridoren er oppdelt med røykskiller og dør med trådarmert glass og selvlukker. Slike dører har normalt brannmotstand B 15.

Branncellebegrensende bygningsdeler er utført i tunge konstruksjoner. Dette vurderes til å normalt gi tilfredsstillende brannmotstand A 60.

Det er ikke observert utette gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner. Det bemerkes at det er gjort en stikkprøvekontroll av rom, og alle gjennomføringer er derfor ikke inspisert.

BF87 angir at trapperom med mer enn to etasjer må røykventileres. Dette kan skje med vindu øverst i trapperom med fri åpning minimum 1 m^2. Trapperommet har vindu i øverste etasje.

Tabell 4: Oppsummering av avvik og beskrivelse av tiltak for brannceller.

ID	Sted	Forhold	TG	Tiltak/vurdering
2	Dører generelt	Dør mellom korridor og dusj, WC, vaskerom og boder er uklassifisert. Det stilles krav til at disse skal tilfredsstille B 30.	2	Dører må byttes slik at de tilfredsstiller B 30.
3	Plan U2 Dør felleskjøkken	Dør inn til felleskjøkken er uklassifisert. Disse må ha brannmotstand B 30.	2	Dører må byttes slik at de tilfredsstiller B 30.
4	Plan U1 Dør lager – trapperom	Dør mellom lager og trapperom er uklassifisert. Denne må ha brannmotstand B 30 S.	2	Dør må byttes slik at de tilfredsstiller B 30 S.
5	Trapperom	Røykventilering av trapperom.	2	Det må etableres røykluke med mulighet for styring fra inngangsplanet. Det kan benyttes et av de eksisterende vinduene til dette.

3.4 Kledninger, overflater og materialer

3.4.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Brannceller som ikke er rømningsvei	Innvendig overflate: In1 [B-s1,d0] (vegger kan ha overflate In2 [D-s2,d0]) Kledning: K1 [$K_2$10 B-s1,d0]
Brannceller inntil 200 m^2 som ikke er rømningsvei	Overflate: In2 [D-s2,d0] Kledning: K2 [$K_2$10 D-s2,d0]
Rømningsvei	Overflate. In 1 [B-s1,d0] Kledning: K1-A [$K_2$10 A2-s1,d0]
Golvbelegg i rømningsvei	G [D_{fl}-s1]
Utvendig overflate	Ut1 [B-s3,d0] Der utforming av fasaden hindrer spredning av brann, kan utvendig overflate være Ut 2.
Yttervegger	Yttervegger skal i utgangspunktet være ubrennbare.

	Ikke-bærende yttervegger kan utføres i brennbare konstruksjoner med kledning K2, når utforming av fasaden hindrer spredning av brann til andre brannceller, eller når brannvesenet med sin innsats kan hindre slik spredning. Brennbare materialer kan ikke føres forbi branncellebegrensende vegger. Værhuden kan likevel føres forbi.
Isolasjon	Ubrennbar
Taktekking	Ta Teglstein, betongtakstein, skifertak og metallplater tilfredsstiller Ta uten klassifisering.

3.4.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Innvendige overflater i bygget består stort sett av malt betong og malt strietapet på et underlag som antas å være gips. Overflater og kledning virker å tilfredsstille overnevnte krav ved befaring. Det er ikke avdekket forhold som vurderes som avvik.

Tak og hulrom er ikke befart. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner for å kartlegge isolasjonsmaterialer, men basert på dokumenter fra opprinnelig byggesak i 1968 opplyses isolasjonen i taket å være ubrennbar.

Tabell 5: Oppsummering av avvik og beskrivelse av tiltak for kledninger, overflater og materialer.

ID	Sted	Forhold	TG	Tiltak/vurdering
6	Generelt	Generelt virker overflater, kledninger og materialer til å tilfredsstille kravene.	0	Ingen tiltak foreslås.

3.5 Tekniske installasjoner

3.5.1 Ytelseskrav

Tabell 6: Branntekniske krav for tekniske installasjoner.

Forhold	Ytelseskrav
Generelt	
Gjennomføringer	Gjennomføringer i branncellebegrensende bygningsdeler skal tettes med godkjent tettemiddel og i henhold til anerkjente metoder.
Ventilasjonsanlegg	Anlegget skal være slik utført at det ikke medfører økt risiko for brann eller brann- og røykspredning. Kanaler som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdel, skal utføres slik at bygningsdelens brannskillende funksjon opprettholdes og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk.

3.5.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Hybelrommene, korridorer og trapperom virker å ha naturlig ventilasjon.

På kjøkken er det avtrekksvifte og ventiler. Ventilasjonskanalene virker å føres i sjakt ut på tak, men forholdet er ikke undersøkt, da vi ikke fikk tilgang til tak. Ventilasjonsaggregatets funksjon ved brann er ikke verifisert.

Det er ikke observert noen åpne gjennomføringer i branncellebegrensende konstruksjoner.

Det ble opplyst om at ikke er gjort kontroll av el-anlegget i senere tid. Det anbefales generelt at det utføres en kontroll av sertifisert personell.

Tabell 7: Oppsummering av avvik og beskrivelse av tiltak for tekniske installasjoner.

ID	Sted	Forhold	TG	Tiltak/vurdering
7	Generelt	Ventilasjonsaggregatets funksjon ved brann.	2	Forholdet må kontrolleres.

3.6 Brannvarsling

3.6.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Brannalarm	BF87 stiller ikke spesifikke krav til brannalarmanlegg. Bygningsrådet kan likevel ha stilt krav til dette.
Røykvarsling	Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom er minst 60 dB(A) når mellomliggende dører er lukket.

3.6.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Det er etablert heldekkende brannalarmanlegg i bygget. Brannalarmsentralen er plassert rett innenfor hovedinngangen, og virker å ha normal drift. Det er ikke registrert manglende deteksjon.

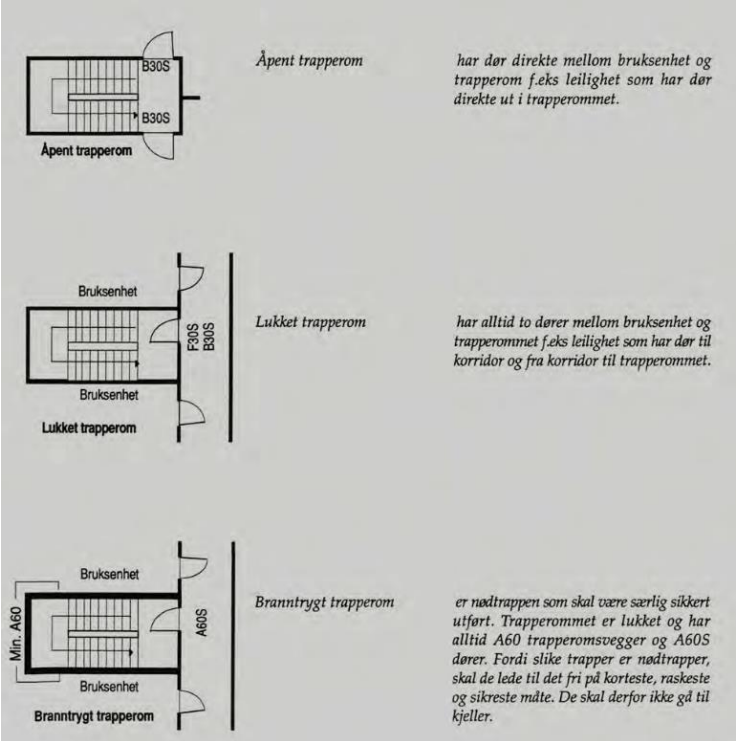
Kontroll og vedlikehold av brannalarmanlegget er ikke undersøkt, men det fremstår som at det er serviceavtaler på dette.



Figur 4: Brannalarmpanel ved hovedinngang

3.7 Rømning

3.7.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Generelt	Rømningsvei skal være egen branncelle som er tilrettelagt for sikker rømning i branntilfelle. Rømningsvei kan likevel inneholde mindre og avgrensede rom for andre formål, dersom disse ikke reduserer rømningsvegens funksjon. Med slike rom menes f.eks. resepsjon, vaktrom og mindre oppholdsarealer, avgrenset slik at møblering ikke hindrer rømning. Det må derfor være et fysisk skille mot rømningsveien for å unngå at rømningsveiens funksjon reduseres. Rømningsvei skal på en oversiktlig måte føre til det fri. Den må ha utgang til gateplan, terreng eller annet sikkert sted. Der trapp inngår i rømningsvei gjelder krav til brannteknisk adskillelse av trapperom til det fri.
Trapperom	Som hovedregel skal det finnes en alternativ rømningsmulighet fra ethvert oppholdssted. Krav til rømningsvei (gjelder fra branncelle inntil 8. etasje og med gulv inntil 22 m over terreng): - Direkte utgang til det fri, eller - Ett branntrygt trapperom, eller - To åpne trapperom hvorav det ene kan erstattes med vindusrømning.  *Figur 5: Beskrivelse av typer trapperom i BF87*
Vindusrømning	Når det er tillatt å bruke to åpne trapperom kan vinduer utgjøre den ene rømningsveien når: • Vinduenes underkant er mindre enn 5 m over underliggende terreng

	• Vinduer kan også benyttes når avstand til underliggende terreng er over 5 m dersom brannvesenets materiell aksepteres som rømningsvei. • Vinduer som ligger mer enn 5 m over underliggende terreng kan også brukes som rømningsvei dersom det treffes tiltak slik at rømmingen kan foregå like betryggende som i de to første alternativene. Nødvendige tiltak kan være fastmontert stige fra vindu til terreng. Stigen må være lett å bruke og den må være beskyttet slik at rømning ikke vanskeliggjøres av brann i noen av etasjene. Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m. Bredden skal være minst 50 cm og høyden minst 60 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over gulvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet. Rømning kan skje direkte til det fri eller over brannvesenets materiell. Vindu i kjeller kan regnes som rømningsvei hvis det har fri åpning der bredden er minst 60 cm og høyden minst 50 cm, og det er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.
Avstand til utgang/trapperom	Avstand fra dør i branncelle til nærmeste trapp eller direkte utgang til det fri skal være høyst • 15 m når det bare finnes én trapp eller utgang • 30 m når det finnes flere trapper eller utganger
Fri bredde	Fri bredde i rømningsvei skal minst være 1 cm pr. person og ikke mindre enn 90 cm. I bygninger med flere etasjer dimensjoneres rømningsvegene for samtidig rømning fra to etasjer. Det er de to etasjer som er nærmest over hverandre og til sammen har det største persontall som er dimensjonerende.
Dør til rømningsvei	Dør til og i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen eller ha utførelse som gir likeverdig funksjon under rømning. Krav om slagretning gjelder ikke dør til rømningsvei fra branncelle for et lite antall personer (inntil 10 personer). Dette vil for eksempel gjelde fra leiligheter.
Utvendig trapp	Hvor det i rømningsvei inngår en utvendig trapp må veggpartiet ikke ha vinduer eller andre åpninger som kan medføre at strålevarme hindrer bruk av rømningsveien. Utvendig trapp uten brannbeskyttelse må ha avstand 5 m fra senter trapp til nærmeste vindu.

3.7.2 Tilstandsvurdering og tiltak

3.7.2.1 Rømningsprinsipp

Bygget har ett trapperom utført som et lukket trapperom (tilsvarende dagens krav Tr 2). Hovedprinsippet for rømning i bygget baserer seg på rømning ut i korridor, og videre til trapperom som leder til sikkert sted.

Plan U2: Rømning til trapperom, eller via rømningsvei til utgang til det fri . Alternativ rømning via balkong/vindu og til sikkert sted, eller direkte til terreng.

Plan U1 og 1: Rømning til trapperom, eller via rømningsvei og til det fri. Alternativ rømning via balkong/vindu og til sikkert sted.

Plan 2 og 3: Rømning til trapperom. Alternativ rømning ut vindu med rømningsstige i enden av rømningskorridor på hver side. Enkelte boenheter i plan 2 kan antakeligvis rømme via balkong.

Hyblene i hver ende av korridoren (mot sør og øst) har rømningsmulighet gjennom luke i balkong i alle plan. Kontrollerte sparkeluker virket å fungere som de skulle.

3.7.2.2 Vurdering av rømningsforhold

For plan U1, U2 og 1 vurderes rømningsforholdene å være tilfredsstillende, som følge av kort avstand ned til terreng. Det vil dermed være mulig å rømme via rømningsvei og balkong/vindu for alle oppholdsrom.

For plan 2 og 3 er avstanden til underliggende terreng over 5 meter for stort sett alle hyblene på nedsiden. Brannvesenet vil heller ikke ha tilgang med sine håndholdte stiger til alle hybler ettersom høyden over planert terreng er for høy.

Det stilles krav til to åpne trapperom eller ett branntrygt trapperom. Bygningen har et lukket trapperom og alternativ rømning ut vindu og via utfellbare rømningsstiger i endene av rømningskorridor. Rømning via rømningsstigen på østsiden av bygget vurderes ikke til å tilfredsstille sikkerhetsnivået gitt av BF 87, ettersom denne ikke er tilrettelagt for sikker rømning.

Kravet til rømningsveier, er dermed ikke ivaretatt med dagens løsning.

For å tilfredsstille minimumskravene som er gitt av FOB § 8 må det gjøres tiltak som bedrer rømningsforholdene. Det anbefales at det etableres en utvendig vindeltrapp på østsiden av bygget. Denne må skjermes slik som beskrevet i Byggforskblad 520.391. Denne må ha en avstand på minst 2,0 m fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme med brannglass EI 15 eller utvendig skjerm med tilsvarende brannmotstand. Dette gjelder også dør mot vindeltrapp i plan U2-2.

Rømning via rømningsstigen på vestsiden av bygget vurderes som akseptabel å beholde slik den er, ettersom det er montert rømningsstige og avstanden man må hoppe ikke overskrider 5 meter. Her vil det være mulig å rømme via tak over plan 1 og deretter fra tak til terreng. Høyden her anses som akseptabel. Dette er ikke en formelt godkjent rømningsvei, men kan beholdes slik den er, da den kan benyttes uten vesentlig risiko. Det anbefales å gjøre tiltak for å enklere og sikrere kunne benytte seg av stigen.

Tabell 8: Oppsummering av avvik og beskrivelse av tiltak for rømning.

ID	Sted	Forhold	TG	Tiltak/vurdering
8	Rømning fra plan 2 og 3	Kun tilgang til en godkjent rømningsvei. Utvendig rømningsstige vurderes ikke som ok.	3	Det anbefales at det etableres en skjermet vindeltrapp på østsiden av bygget. Trapp må være skjermet fra stråling, ved enten å ligge mer enn 2,0 meter fra vindu/dør, eller det etableres vindu/dør med brannmotstand minst EI15.

3.8 Merking

3.8.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Generelt	Der det er markeringslys, markeringsskilt eller henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap eller til brannmelder, skal disse være entydige, lett synlige og ha tilstrekkelig størrelse. Markerings- og henvisningsskilt til og i rømningsvei skal være grønne.
Markeringsskilt	Skilt med symboler bør ha en størrelse på minst 20x20 cm. Markeringsskilt plassers over alle dører som leder til eller er i rømningsvei. De må være lett synlige og må ikke plasseres slik at de kan forveksles med andre skilt.
Ledelys	Rømningsvei skal ha ledelys med mindre rømningsveien har vinduer.
Funksjon ved brann	Markeringslys skal fungere i den tiden som er forutsatt disponibel for evakuering (60 minutter).

3.8.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Det er grønne markeringskilt over utganger til og i rømningsvei, samt etablert nødlys i de arealer som ble observert. Det er ikke registrert manglende rømningsmerking.

Tabell 9: Oppsummering av avvik og beskrivelse av tiltak for merking.

ID	Sted	Forhold	TG	Tiltak/vurdering
9	Generelt	Det er rømningsmerking over utganger til og i rømningsvei.	0	Ingen tiltak foreslås.

3.9 Manuelt slokkeutstyr

3.9.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Slokkeutstyr	Alle boenheter skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom
Brannslange	Brannslangeskap bør ikke plasseres i trapperommet. Dersom dører mot trapperom blir stående åpne pga brannslanger som trekkes gjennom, vil røyk og branngasser kunne spre seg til trapperommet.
Håndslokker	Håndslokkingsapparater har forskjellige bruksområder og effektivitetsklasser og det må derfor velges egnet apparat. For bruk i bygning anses apparater mindre enn 6 kg uegnet.
Merking	Der det kreves brannslange og håndslokkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210.

3.9.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Det er brannslanger i alle etasjer. Brannslangeskap er plassert i kott i korridor. Det må sikres at disse er tilgjengelige for slokking og at dører ikke låses.

Det ble observert håndslokkere i korridor samt i felleskjøkken.

Dekning av manuelt slokkeutstyr vurderes å være tilfredsstillende.

Tabell 10: Oppsummering av avvik og beskrivelse av tiltak for manuelt slokkeutstyr.

ID	Sted	Forhold	TG	Tiltak/vurdering
10	Generelt	Dekningsgrad av manuelt slokkeutstyr vurderes å være tilfredsstillende.	0	Ingen tiltak foreslås

3.10 Tilrettelegging for brannmannskap

3.10.1 Ytelseskrav

Forhold	Ytelseskrav
Atkomst	Der rømning skal kunne foregå over brannvesenets bærbare redningsmateriell, skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Er rømning forutsatt over brannvesenets øvrige redningsmateriell skal det være slik kjøreatkomst at materiellet kan kjøres frem til de aktuelle redningssteder. Kravene i første ledd gjelder tilsvarende der fasade eller etasje skal kunne nås med brannvesenets slokkingsmateriell. Kjøreatkomsten må ha en slik trasé, bredde og bæreevne at vedkommende brannvesens materiell kan komme fram. I alminnelighet vil dette si at veien minst skal være 3 m bred og minst ytre kurveradius skal være 12 m.

	Kjøreatkomst må ha god tilslutning til veinettet og må legges slik at materiellet rekker på til de balkonger og vinduer som skal benyttes ved forutsatt rømning over brannvesenets materiell.
Atkomst til loft og yttertak	I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

3.10.2 Tilstandsvurdering og tiltak

Det er kjørbar atkomst på fremsiden av bygget.

Det er eksisterende nøkkelboks på fremsiden av bygget, markert på orienteringsplan

Brannvesenets har god atkomst til bygget og i bygget.

4 Oppsummering av feil/mangler og tiltak

Tabell 11 oppsummerer kort de feil og mangler som er avdekket på Betzy Kjelsbergs vei 10.

Fargekodene i Tabell 11 uttrykker avvikets alvorlighetsgrad. Se også kapittel 2 for orientering om tilstandsvurderingen og mer informasjon om de ulike tilstandsgradene

Tilstandsgrad 3 (TG3) – umiddelbare tiltak
Tilstandsgrad 2 (TG2) – utbedring innen 0-2 år
Tilstandsgrad 1 (TG1) – utbedring innen 0-5 år
Tilstandsgrad 0 (TG0) – ingen tiltak nødvendig

Det er gjort en vekting av feil/mangler iht. deres grad av alvorlighet, og prioriteringen er basert på en brannteknisk vurdering av de forhold som er avdekket. Det er ikke foretatt kostnadsestimater av foreslåtte løsninger.

Tabell 11: Oppsummering av feil/mangler og tiltak.

ID	Sted	Forhold	TG	Aktuelle tiltak
1	Bæresystem	Bæresystemet består av tunge konstruksjoner. Dette gir normalt tilfredsstillende brannmotstand og ivaretar ytelseskravet.	0	Ingen tiltak foreslås.
2	Dører generelt	Dør mellom korridor og dusj, WC, vaskerom og boder er uklassifisert. Det stilles krav til at disse skal tilfredsstille B 30.	2	Dører må byttes slik at de tilfredsstiller B 30.
3	Plan U2 Dør felleskjøkken	Dør inn til felleskjøkken er uklassifisert. Disse må ha brannmotstand B 30.	2	Dører må byttes slik at de tilfredsstiller B 30.
4	Plan U1 Dør lager – trapperom	Dør mellom lager og trapperom er uklassifisert. Denne må ha brannmotstand B 30 S.	2	Dør må byttes slik at de tilfredsstiller B 30 S.
5	Trapperom	Røykventilering av trapperom.	2	Det må etableres røykluke med mulighet for styring fra inngangsplanet. Det kan benyttes et av de eksisterende vinduene til dette.
6	Generelt	Generelt virker overflater, kledninger og materialer til å tilfredsstille kravene.	0	Ingen tiltak foreslås.
7	Generelt	Ventilasjonsaggregatets funksjon ved brann.	2	Forholdet må kontrolleres.
8	Rømning fra plan 2 og 3	Kun tilgang til en godkjent rømningsvei. Utvendig rømningsstige vurderes ikke som ok.	3	Det anbefales at det etableres en skjermet vindeltrapp på østsiden av bygget. Trapp må være skjermet fra stråling, ved enten å ligge mer enn 2,0 meter fra vindu/dør, eller det etableres vindu/dør med brannmotstand minst EI15.
9	Generelt	Det er rømningsmerking over utganger til og i rømningsvei.	0	Ingen tiltak foreslås.
10	Generelt	Dekningsgrad av manuelt slokkeutstyr vurderes å være tilfredsstillende.	0	Ingen tiltak foreslås

5 Referanser

[1] «Forskrift om brannforebygging,» Justis- og beredskapsdepartementet, 2016.

[2] «NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk,» Standard Norge, 2012.

[3] «720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse,» SINTEF Byggforsk, 2014.

[4] SINTEF Byggforsk, «520.391 Rømning via vindu. Krav og utforming,» 2017.

[5] «520.380 Røykkontroll i bygninger,» SINTEF Byggforsk, 2006.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

24.04.2026 11:08:36 AR732723303

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Betzy Kjelsbergs vei 10, 0486 OSLO
Kommune:	OSLO

Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
77	229	0	0

Eier:	BETZY KJELSBERGS VEI 10 BORETTSLAG

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

I følge tilstandsvurdering vil det oppføres nye rømmingstrapper

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Bebyggelsesplan
Navn på plan:	S-636

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

24.04.2026 11:08:36 AR732723303

Kontaktperson:	REALNOR PROSJEKTFINANS AS
E-post:	ost@finanstilsynet.no
Telefon:	

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS
Organisasjonsnummer:	985261342
Telefon:	+4792669229
E-post:	knut@arkitekt-knudtsen.no
Postadresse:	Brekkekroken 12, 1430 ÅS

Nabovarselet er signert av

KNUT HALFDAN KNUDTSEN på vegne av ARKITEKTHUSET KNUT H KNUDTSEN AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

24.04.2026 11:08:36 AR732723303

24.04.2026 11:08:36 AR732723303

Filvedlegg:

051 Situasjonsplan v2022.pdf
F_RA_01_Tilstandsvurdering Betzy Kjelsbergs vei 10[18].pdf
006 Fasader.pdf
003 Plan kjeller og underetasje .pdf
002 Plan 1. og 2. etasje.pdf
007 SNITT.pdf

Nabolagsprofil

Othilie Tonnings vei 7 - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

Nydalen stasjon Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	7 min 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	12 min 1 km
Glads vei Linje 11, 12	13 min 1 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	6 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

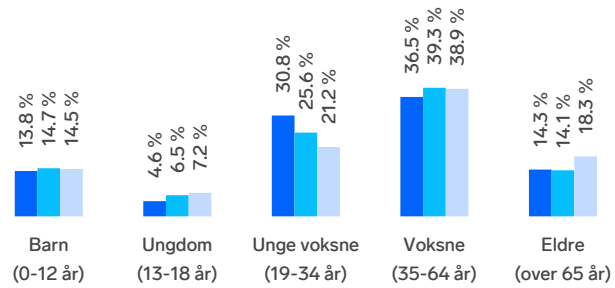
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillo terrasse	1 360	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.5 km
Bråtenalleen barnehage (1-6 år) 108 barn	6 min 0.5 km
Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Coop Mega Nydalen	12 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

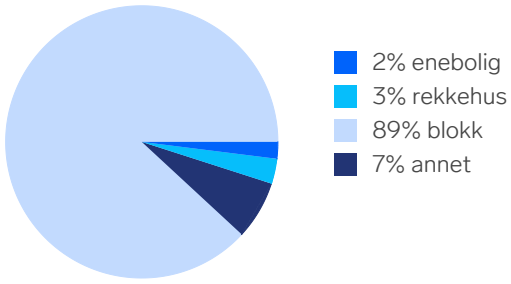
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Sport

Grefsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Engebråten skole - idrettshall Aktivitetshall	14 min 1.1 km
SiO Athletica Nydalen	10 min
EVO Nydalen	11 min

Boligmasse



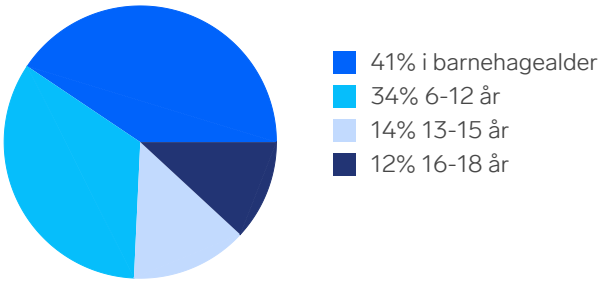
«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

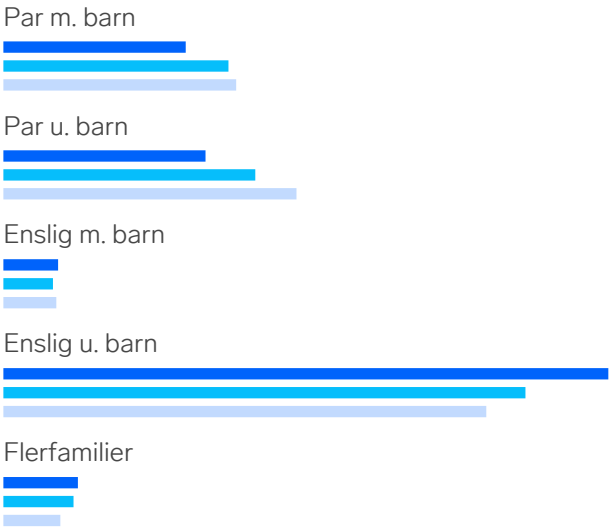
Varer/Tjenester

Torgbygget	11 min
Apotek 1 Nydalen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



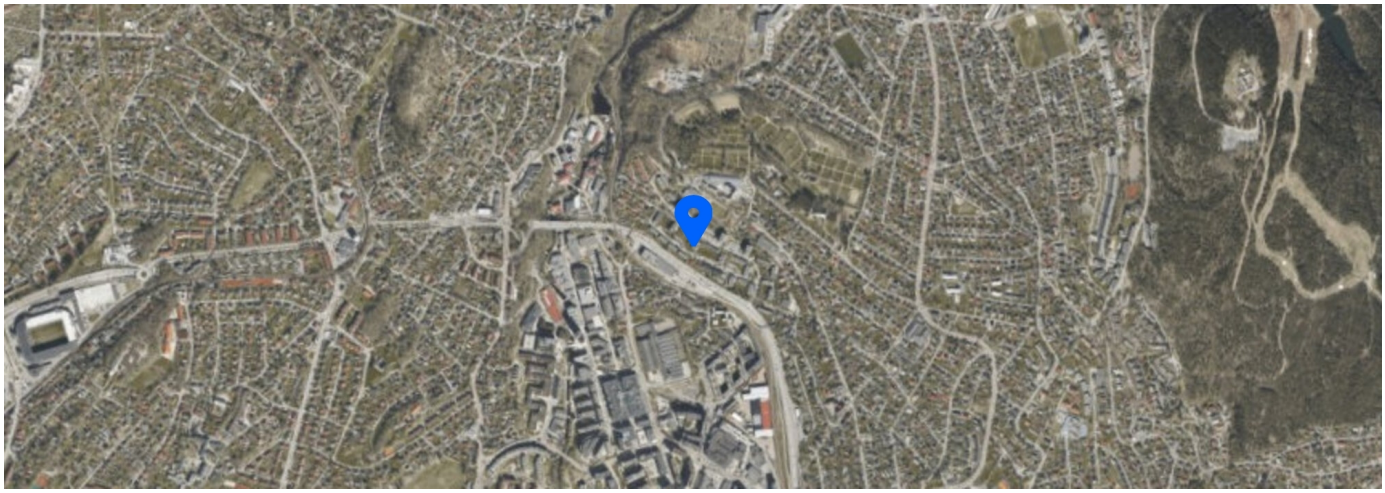
Familiesammensetning

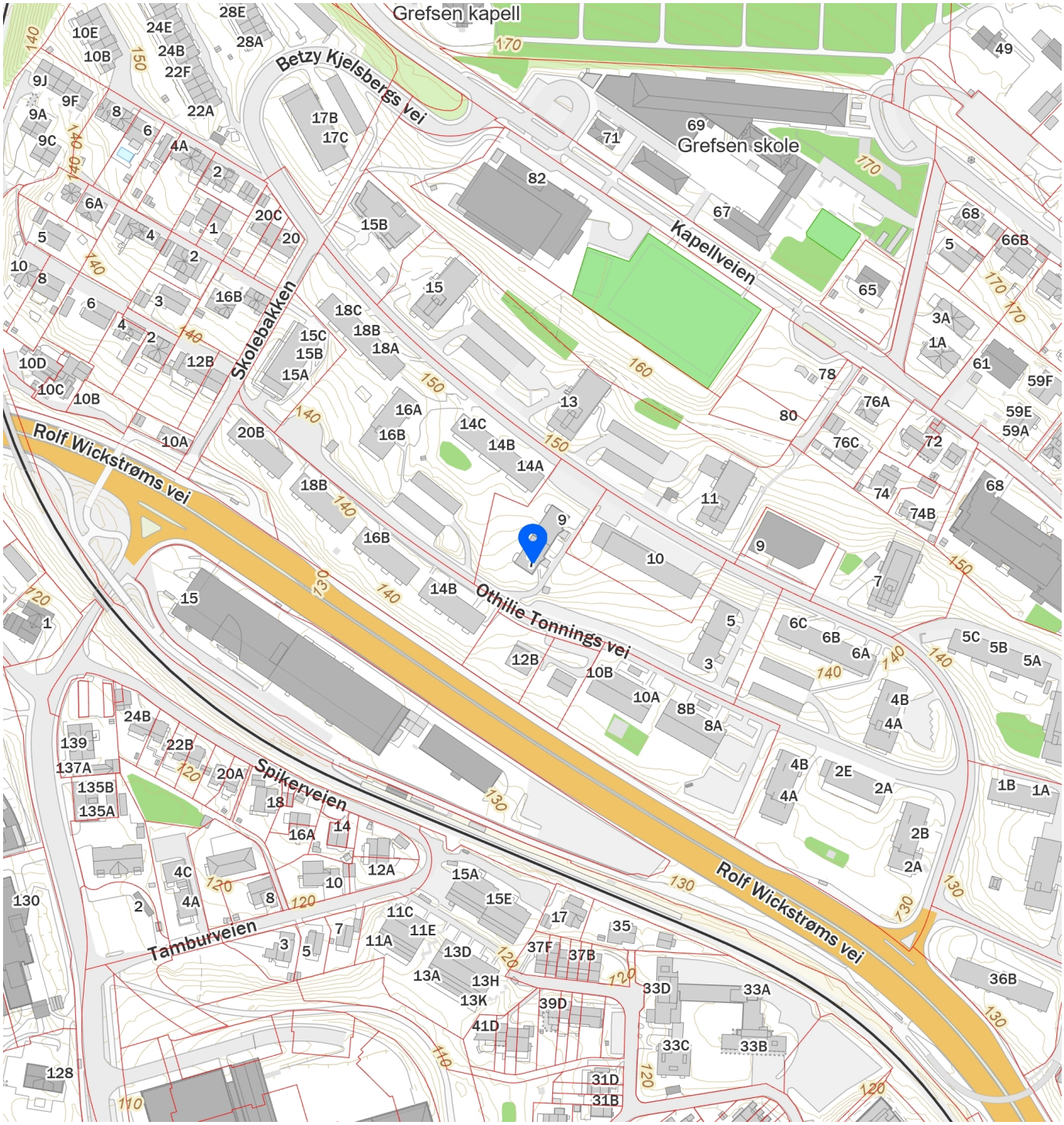


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

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

Energiattest



Adresse **Othilie Tonnings vei 7, 0486 OSLO**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313011**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80639708**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **236,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 779 kWh**



Othilie Tonnings vei 7, 0486 OSLO

Detaljering

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

Othilie Tonnings vei 7, 0486 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260333
Addresse	Othilie Tonnings vei 7		
Postnr.	0486	Sted	OSLO
Selgers navn	Magnus Thomsen Fyen		
Selgers navn	Ulrikke Fyen Thomsen		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

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:
M F
U F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Fra tidligere eier: Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Totalrenovering av baderom. Rørledninger, avløp og tilkobling avvanninstallasjoner ble gjort av HM Rør AS med dokumentasjon. Ny membran ble lagt av Kjernsbekk AS med dokumentasjon.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

fliser og interiør ble utfort med egeninnsats fra tidligere eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

HM Rør AS og Kjernsbekk AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. Lagt ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. Lagt ny membran

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:

Varmekabler og strøm

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

.

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M F
U F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Initialer selger:
M F
U F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Det har blitt diskutert om det skal spares inn mer penger til evt vedlikehold. Ikke noe konkret.

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 16.06.2026

Signert av *Magnus Thomsen Fyen*

Signert av *Ulrikke Fyen Thomsen*

Initialer selger:
M F
U F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



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.

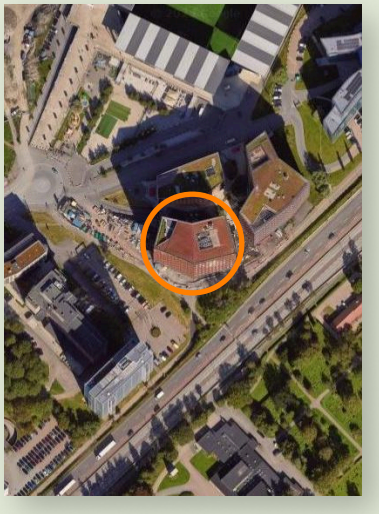
Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretotv@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

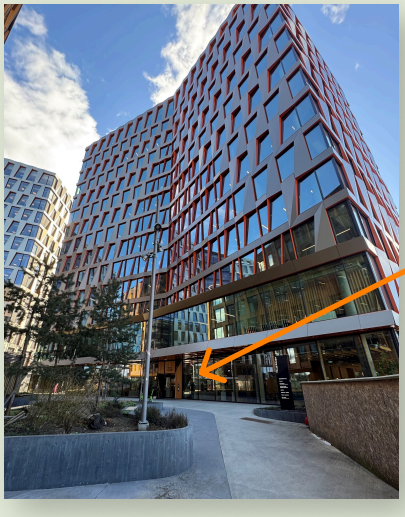
En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Slik kommer du deg til oss

- Veibeskrivelser og møtelokaler -

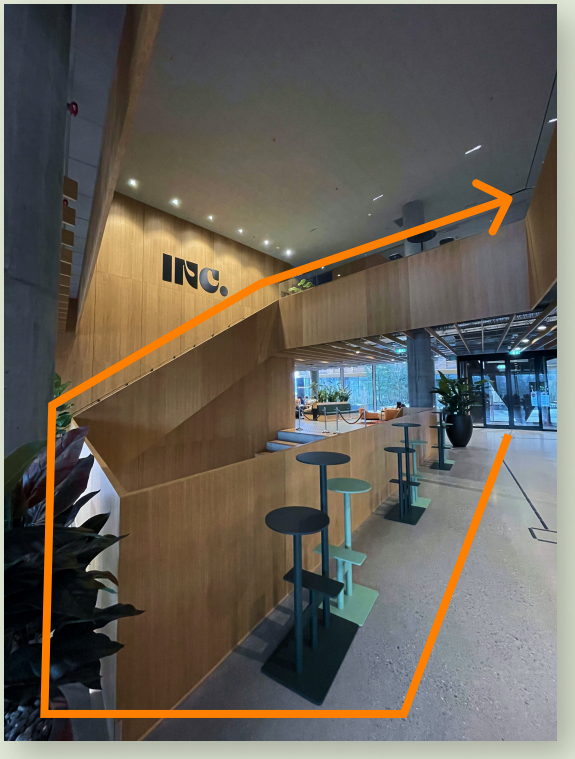


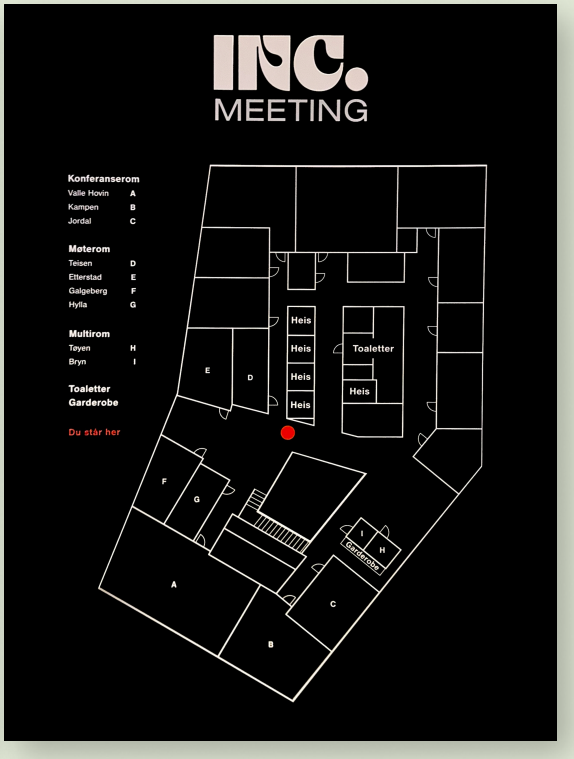


Adresse:
Valle Vision
Innspurten 11C
0663 Oslo

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**

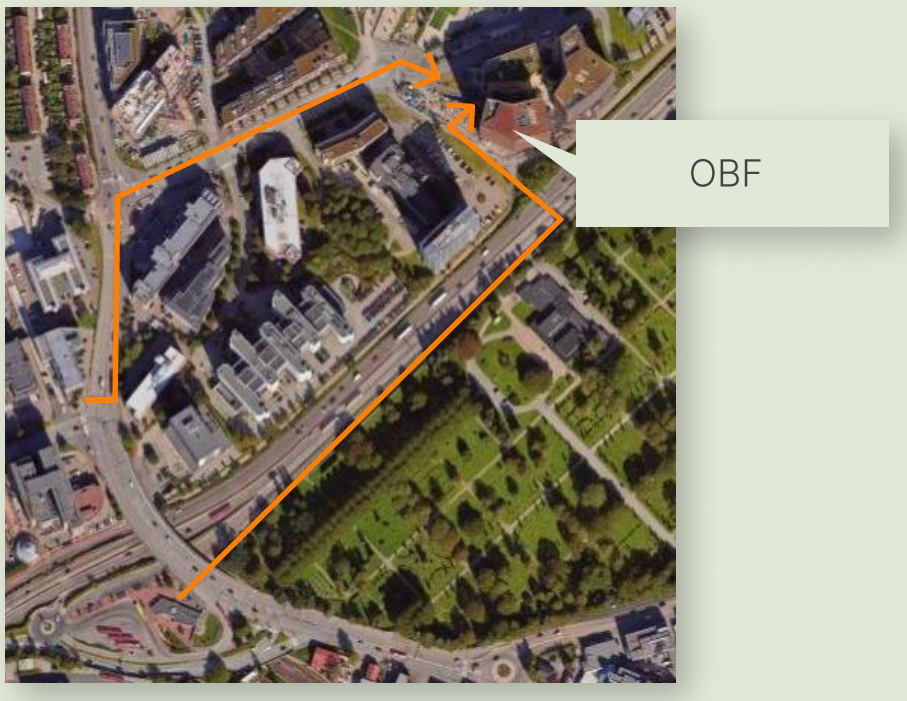
Buss

- 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**

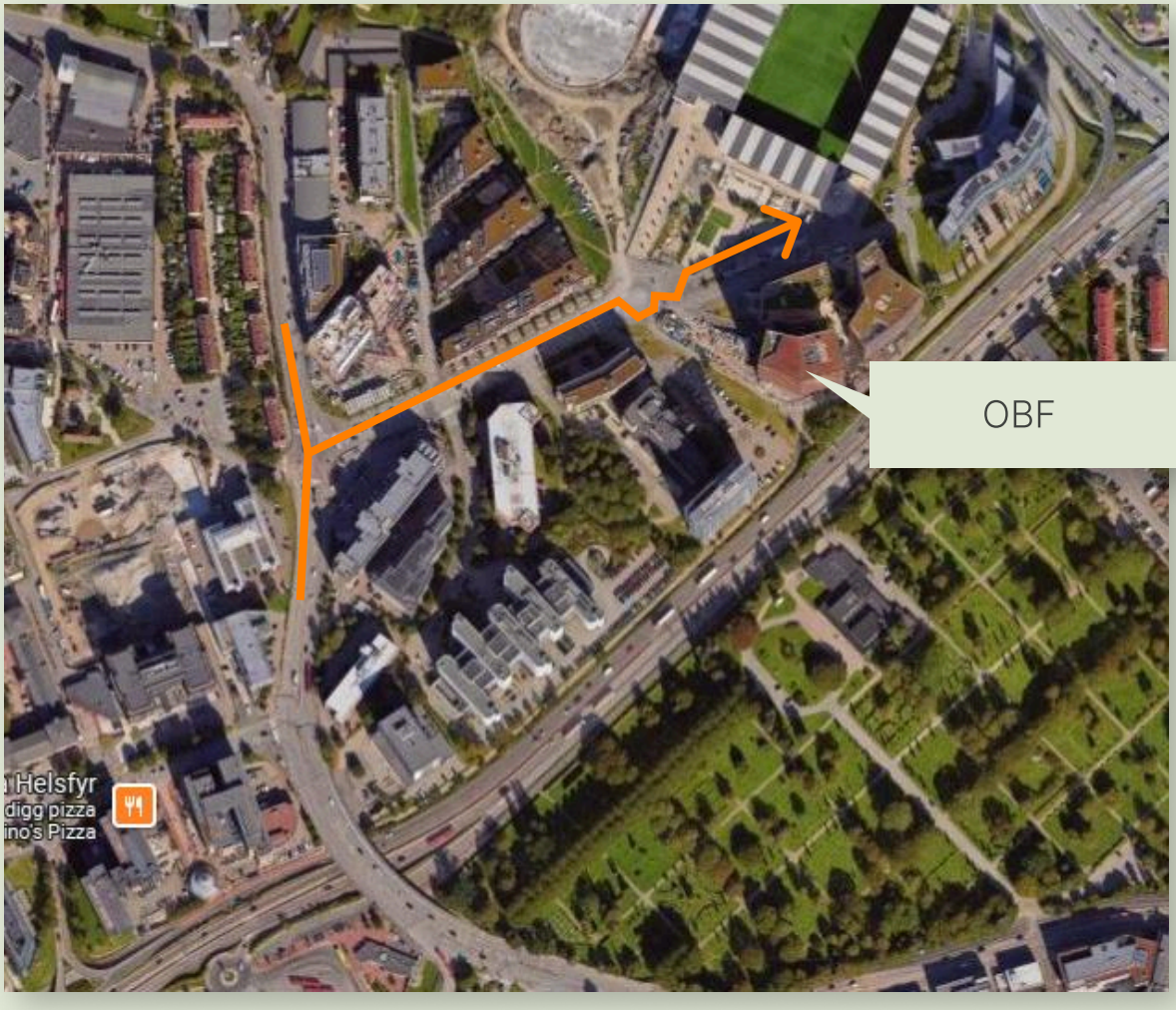


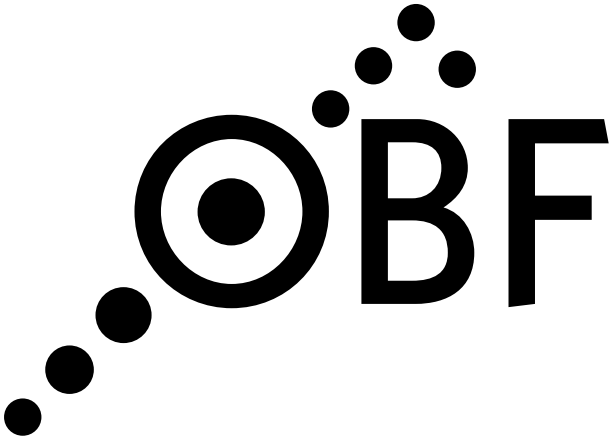
Se neste side for flere detaljer

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	Aksel Andersen Nesvik	Magnus Fyen
Styreleder	Styremedlem	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.

Møteleders 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