NORDVIK

# Othilie Tonnings vei 4 A

2 soverom | 69 m² | Selveierleilighet | Balkong 13 m²



Velkommen til

# Othilie Tonnings vei 4 A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 22 | Om boligen |
| 31 | Tilstandsrapport |
| 46 | Egenerklæringsskjema |
| 53 | Andre vedlegg |
| 105 | Nabolagsprofil |
| 107 | Kontaktinfo |
| 110 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 113 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 114 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.01.2026









# Nøkkelinformasjon

Gjennomgående, pent oppusset 3-roms selveier. Vestvendt balkong 13m². Fjernvarme inkl. Nær Marka, Storo og Nydalen.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 500 000,-** |
| Omkostninger | **146 230,-** |
| Totalpris | **5 940 612,-** |
| Fellesgjeld | **294 382,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 389,-** |
| BRA-i | **69 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1959** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

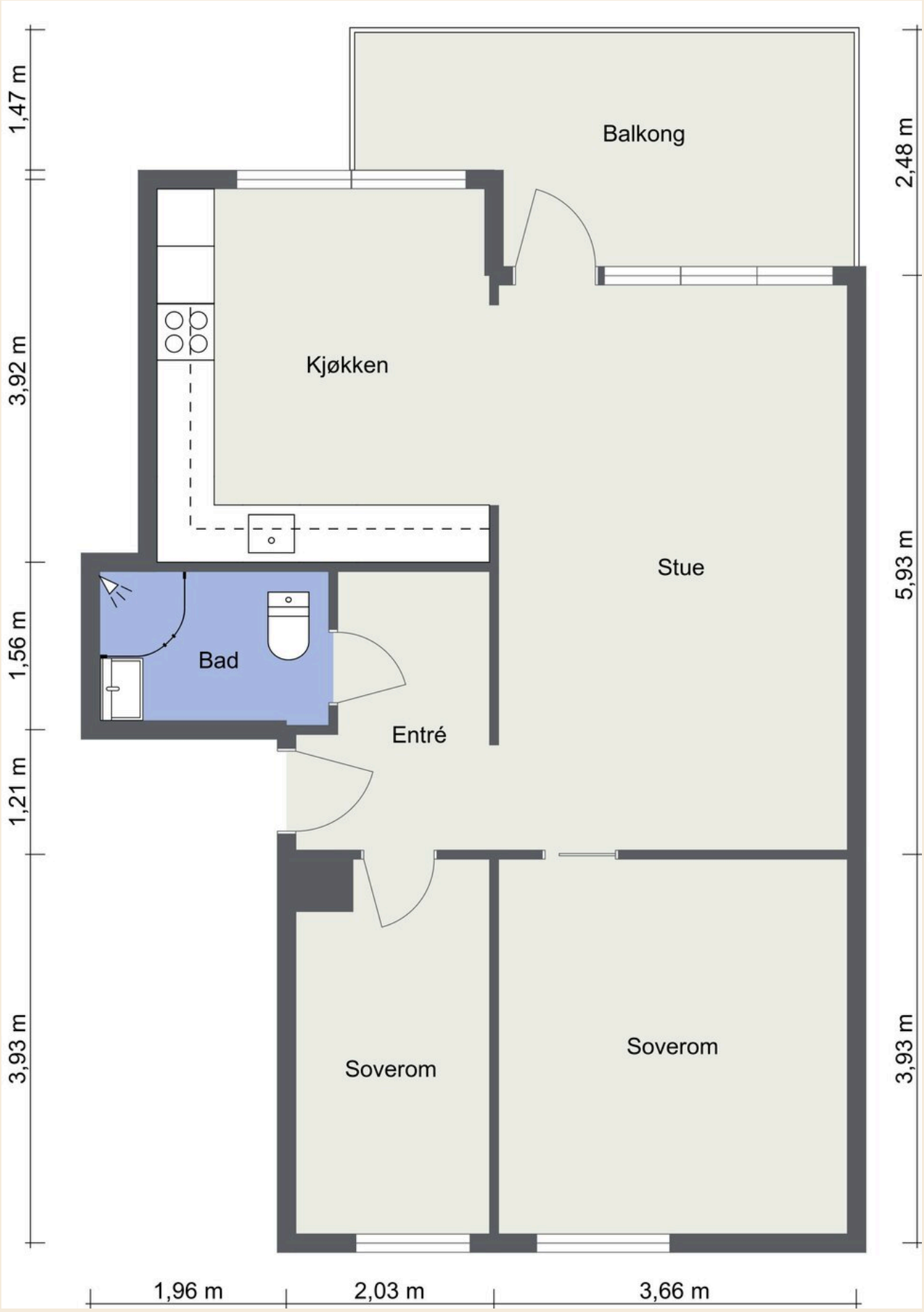
Romslig 3-roms selveier, god planløsning. 2 romslige soverom mot øst. Full vindusrekke, stue, kjøkken og stor, innglasset balkong mot vest. Leiligheten er pent brukt og godt vedlikeholdt, pent overflateoppusset. Gulv er skiftet og overflater malt. Delikat bad. Kjøkken oppgradert med nye benkeplater, nye fronter på kjøkkeninnredning i år. Fjernvarme/varmtvann inkludert, lavt strømforbruk.

Ca. 70 m² leilighet med god romfølelse, godt hjulpet av god planløsning og balkong, ny/utvidet i ca. 2002. Ved at balkongene er innglasset, gir dette nærmest en ekstra stue og lenger balkongsesong. Sameiet har vært aktive, med bl.a. fjernvarme, rørfornying og rehab. av fasade. Boligen har 2 kjellerboder. Garasje kan leies kr. 250,- (kort venteliste).

Kort vei til Marka, Nydalen og Storo. God offentlig kommunikasjon.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 81 kvm











God planløsning og stue/kjøkken/balkong mot vest






Detalj stue



Pent oppusset leilighet, med nye gulv og oppgradert kjøkken





I alt 5 vinduer danner vindusrekka mot vest og mot balkongen





Romslig kjøkken med spiseplass

Vinkelkjøkken med god skap- og benkeplass



Gjennomgående leilighet med hovedsoverom, stue og balkong på linje





Hovedsoverom på drøyt 14 m²

Hovedsoverom med plass til garderobeløsninger



Soverommene er tilstøtende, her soverom 2





Detalj soverom nr. 2

Soverom nr. 2 er på 8 m²











Adkomst Othilie Tonnings vei 4 A og B (fasaderehabilitering fra 2015/2016)





Utsyn fra soverom mot øst, til fellesarealer

Sameiet har 3 garasjerekker, 30 garasjeplasser, månedsleie garasje kr. 250,-





Grefsenkollen Restaurant er et av flere turmål i nabolaget





Maridalsvannet ved inngangen til Nordmarka



Frysja og Maridalsvannet tilhører nabolaget

Handelshøyskolen BI i Nydalen med buss og T-bane







Handelshøyskolen BI i Nydalen med T-banen (åpnet 2003)

Velkjente og utvidede Storo Storsenter er et naturlig nærsenter



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
56-0001/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Othilie Tonnings vei 4A, 0486 OSLO
Gnr 77, bnr 172, snr 76 i Oslo kommune

**Selger**
Mikael Rustad

**Kjøpesum og omkostninger**
5 500 000,- (Prisantydning)
294 382,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 794 382,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
144 850,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 940 612,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 953 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1959

**Etasje**
2. (ikke heis)

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré. Bad/WC. 2 soverom. Stue. Kjøkken.
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 81 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. 2 stk. kjellerboder, hhv. ca. 3,8 m² og ca. 2,9 m².
Total BRA: 7 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Sameiets 13,3 mål store tomt har flotte utendørs fellesarealer til glede for beboerne. Det finnes også bl.a. garasjerekker, fellesvaskerier, sykkelskur og utendørs møblering og lekeapparater.

**Solforhold**
Boligen ligger med vestvendt stue og balkong. Noe sol gjør seg gjeldende mot sør, sørvest og vest, men etasjen, vegetasjon, bebyggelse og terreng mot vest gjør at sol varierer med årstiden.

**Innhold**
2. etg., 69 m²: Entré og bad/WC. 2 soverom. Stue med delvis åpent kjøkken og utgang vestvendt balkong 13 m². 2 kjellerboder.

**Standard**
Leiligheten holder normal til god standard. Pent bruk, godt vedlikeholdt og overflateoppusset i 2026 med bl.a. nye gulv med listverk, malte overflater og kloke grep på kjøkkenet som nye fronter og byttet benkeplater. Integrerte hvitevarer fra Bosch, Gorenje og Samsung. Delikat flislagt bad der separat toalett og bad er slått sammen, rørfornying gjennomført i sameiet. Sameiet har sentralfyr og felles varmtvann (fjernvarme installert i 2019), hvilket gir svært lavt strømforbruk for boligen, se eget energipunkt. Takhøyde stue 2,42 m.

Balkongene ble fornyet og utvidet i 2002, deretter innglasset med skyveglass som kan åpnes/lukkes. Balkongen er overbygget og har utelys og utestrøm. God historikk for sameiet hva angår vedlikehold og oppgraderinger. De viktigste er: Fjernvarme, nye balkonger, nye fasader og vedlikeholdstiltak for yttertak, rørfornying, ny dørcalling og låssystemer, nye inngangsdører, oppussing av oppganger og fasadevask. Vedlikehold/oppgraderinger også for garasjene (3 rekker).

**Parkering**
Gateparkering etter gjeldende regler, p.t. ikke avgiftsbelagt. Parkering kan også leies av sameiet: Sameiet har 3 garasjerekker (30 garasjer) og 14 utendørs biloppstillingsplasser (samt plasser for MC). Månedspris for leie er garasje kr. 250,-, biloppstillingsplass kr. 100,- og kr. 50 for MC-plass. Elbil-lader kan monteres i aktuell garasje.

**Modernisering og påkostninger**
Se beskrivelser av modernisering og påkostninger i sameiet (bl.a. rørfornying, nye balkonger, senere innglassing av disse, samt fasaderenovering). Siden eiers kjøp i 2017 har leiligheten fått overflateoppussing i form av bl.a. nye gulv med belisting, ny benkeplate og nye skapfronter kjøkken og maling av diverse rom og overflater.
2026

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Har skiftet speil og servantskap og malt tak i mitt eie. Hele badet ble pusset opp for jeg kjøpte leiligheten i 2015, i regi av sameiet.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. De tok badet før jeg kjøpte i 2015 eller 2016.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Dette har OBOS (forretningsfører).
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod e.l., enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Fasader pusset opp før jeg kjøpte.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Beskrivelse av arbeidet: De har bygget ut og innglasset verandaene rundt 2002, tror jeg.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Utført takst nå nettopp, og det ble tatt takst før jeg kjøpte i 2016.

**Bygningssakkyndig**
Pål Morten Pedersen

**Byggemåte**
Frittliggende lavblokk over 4 etasjer i tillegg til kjeller med boder og fellesvaskeri. Byggeår 1959. Støpt, bærende betongkonstruksjon med støpt kjeller som grunnmur, betong i etasjeskiller. Tilnærmet flat takkonstruksjon, ikke heis i bygget. Støpte trapper/terrasso i fellesoppgang. Fortløpende vedlikehold og moderniseringer, slik som fasaderehabilitering ca. 2016 og nye, større balkonger ca. 2002.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3 (Ingen).
For boligen, TG2 (6 stk.):
-Vinduer og dører. TG2 med bakgrunn i alder (isolérglass over 30 år), potensiell risiko for at vindusglass punkterer.
-Kjøkken. TG2 pga. kjøkken med ventilator med omluft (kullfilter) kontra avtrekk ut.
-Vannledninger. TG2 pga. at det ikke er etablert fordelerskap, dog er rørfordeling synlig bak en luke i vegg på bad.
-Vannbåren varme. TG2 pga. alder for sentralfyring. Anlegg bygget med jernrør og har nådd høy alder. Risiko for skader og lekkasjer i fremtiden. Dog sameiets ansvar, dessuten er vedlikehold og modernisering utført.
-Våtrom, bad overflater. TG2 pga. høydeforskjell ca. 5 mm. fra topp slukrist til topp flis ved døren.
-Våtrom, bad, ventilasjon. TG2 pga. at rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert (dog er flere tiltak enkle)

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. I boligen er kjøle-/fryseskap og vaskemaskin ikke integrert, medfølger således ikke.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen ikke spesifisert. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
C - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har felles fyring (vannbåren varme fra bergvarme/fjernvarme til radiatorer) og varmtvann som inngår i fellesutgiftene.

**Informasjon om strømforbruk**
Med sentralfyr fjernvarme til radiatorer og felles varmtvann har boligen svært lavt strømforbruk.
Forbruk siste 3 år er i følge Elvia;
2025 - 1.558 kWh
2024 - 2.069 kWh
2023 - 1.781 kWh

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 389,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, trappevask, vaktmester, bredbånd (kr. 242,-), off. kommunale avgifter, strøm fellesarealer, felles forsikring, drift og normalt vedlikehold, forretningsfører, renter og avdrag av andel fellesgjeld (kapitalkostnader 2.022,-). Parkering tilkommer eventuelt (venteliste for leie av parkering (garasje, P-plass eller for MC)), priser kr. 250,-, 100,- og 50,-.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Kr. 3.357,- (forutsatt dagens nivå felleskostnader)

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene og betales av sameiet.

**Andre utgifter**
Ny eier må påregne løpende utgifter til:
-Felleskostnader
-Strøm
-Innboforsikring

I sameiet finnes 14 utendørs P-plasser og 30 garasje-plasser som kan leies. Parkering følger ikke boligene ved salg og tildeles etter prinsipp venteliste (p.t. er denne kort). I garasjene kan elbil-lader installeres, knyttes til aktuell leilighet. Leie av P-plass/garasje tillegges felleskostnadene.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 738 676,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 954 705,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**TV/Internett/Bredbånd**
Bredbånd inngår i fellesutgiftene.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sambo Boligsameie se Sam-Bo Boligsameie, orgnr. 971435283

**Om sameiet**
Sambo Boligsameie består av 86 seksjoner. Sambo Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971435283, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2022 Renovering av rør i rekkehus. Proline AS kom tilbake etter dårlig utført arbeid i 2015
2021 Infrastruktur elbil
2019 Byttet ut oljekjel med geovarme
2019 - 2020 Vedlikehold tak
2015 - 2016 Fasaderehabilitering igangsatt forprosjekt og påbegynt fasaderehabilitering vår 2015. Antatt ferdigstillelse er juni 2016. Prosjektleder: ProBygg AS. Entreprenør: BB Entreprenør AS. Arkitekt: Erik Ottesen.
2014 - 2015 Rørfornying. Påbegynt forprosjekt på rørfornying 2014. Igangsatt prosjektet våren 2015 og ferdigstillelse var høsten 2015. Leverandør Proline AS.
2014 - 2014 Oppgradering av sikringsskap. Utført av Elektro-Sivert AS, og prosjektleder var ProBygg.
2012 - 2012 Vedlikeholdsplan utarb. av OBOS Prosjekt
2010 - 2010 Nye garasjetak og oppgangs vinduer/dører. Nye garasjetak bekostet av garasjeeierne. Nye oppgangsvinduer og -dører mednytt låssystem.
2009 - 2009 Oppgrad. lekeplass og ny el. pumpe. Oppgradering av lekeplassene. I desember 2009 ble den elektriske pumpen bak elektrokjelen byttet ut.
2007 - 2007 Nytt dørcallingsystem, og vent. hetter. Ventilasjonshettene på takene er skiftet ut. Nytt

dørcallingsystem.
2006 - 2006 Ny oljetank og stoppekraner kjeller. Nye oljetanker (2x9 kubikk PVC tanker) til fyringsanlegget. Stoppekranene på rørene i kjellerne ble skiftet ut.
2005 - 2005 Rehab fyringsanlegg m.m. Full rehabilitering av fyringsanlegget: fyringsanlegget skiftet ut, både når det gjelder oppvarming og varmtvann. Felling av en rekke store trær. Takrenner og nedløpsrør på rekkehuset.
2004 - 2004 Rehab. vaktmesterleil., nytt nedløp balkong. Nedløpssystemet gjennom balkongene ble endret. Rehabilitering og oppussing av vaktmesterleiligheten.
2003 - 2003 Innglassing balkonger, arb. fasade m.m. Paneling av garasjene, samt maling av fasader og garasjer.
2002 - 2002 Vinduer. Nye vinduer satt inn hos mange, noen med støtte fra Statens vegvesen.
1999 - 2002 Nye store balkonger og rehab. fasade.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Ingen intern eller annen form for forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Erverver av seksjon skal godkjennes av styret før overtakelse eller innflytning finner sted. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse anses alltid
påtenkt bruk i strid med sameiets vedtekter. Kun fysiske personer kan være eiere av seksjoner.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 294 382,-pr. 07.01.2026
Avdrag: Kr 454,-
Rentekostnader: Kr 1 568,-

Selskapets lån og vilkår:
Lånenr: OBOS01-98207821977
Lånetype: Annuitetslån
Restsaldo: 24.586.284,-
Restløpetid: 30.05.2049
Rente (pr. 07.01.2026): Flyt 6,39%

Sameiet er per i dag ikke tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsberetning for 2024 viser et positivt driftsresultat på kr. 3.255.929,- mot budsjettert kr. 3.454.216,-. Årsresultatet var positivt, kr. 316.062,- mot budsjettert positivt kr. 417.784,-.
Det ble i 2023 og 2024 overført til egenkapital årsresultater på hhv. ca. kr. 316.000,- og 900.000,-.
For 2025 er det budsjettert med positivt driftsresultat kr. 2.578.687,- med samlet positivt årsresultat kr. 884.187,-.
Regnskapstall for 2025 foreligger foreløpig ikke.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Sameier må påregne dugnadsplikt, normalt 1-2 ganger årlig.

**Dyrehold**
Tillatelse må innhentes fra styret. Regler for dyrehold gjelder både dyr i eierforhold og pensjon utover to uker. Dersom dyrehold innvilges, gis det ikke tillatelse til å ha flere enn 2 dyr (hund/katt). Se husordensreglene punkt 17 for nærmere informasjon.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige forsikring
Polisenr. 76487721

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 13 278 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt, ca. 13,3 mål hvor svingen i Betzy Kjelsbergs vei omkranser to sider av tomten og Othilie Tonnings vei går tvers gjennom tomten. Mot sør ligger tomten til bussholdeplass og Ring 3. Tomten er bebygget med sameiets 4 lavblokker, en rekkehusrekke og 3 garasjerekker. Pene tomtearealer mellom bebyggelsen, bestående av plenarealer, parkeringsfasiliteter, adkomster til boligene og diverse beplantning. Tomten er utskilt/opprettet i 1956.

**Adkomst**
Sameiet har adkomst fra Kapellveien/Bråtenalléen eller fra Ring 3 vestgårnde til Betzy Kjelsbergs vei.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Dessuten er radonmåling mer aktuelt for etasjer direkte mot grunnen (leilighet eller kjeller i småhus).

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Sameiet har en god plassering på nordsiden av Ring 3. Denne nedre og vestre del av Grefsen, nedenfor Kjelsås, gir nærhet og enkel adkomst til Akserelva og turmuligheter til Frysja, Maridalsvannet og Nordmarka. Langs Akerselva kan en gå tur, sykle eller jogge til Marka såvel som nedover til Nydalen, Torshov, Grünerløkka og til sentrum. Flere badesteder i tur- og jogge- og sykkelavstand. Over Ring 3 finnes gangbroer som enkelt tar deg til Nydalen og Storo med alle velkjente fasiliteter som finnes her, bl.a. T-bane, Storo Storsenter, kino, spisesteder med mer. Rett på oversiden av sameiet finnes en lokal Rema 1000 med post i butikk.

**Bebyggelse**
Frittliggende lavblokkbebyggelse og spredt småhusbebyggelse.

**Offentlig kommunikasjon**
Bredt kollektivtilbud:
Flybuss og buss 23 (Lysaker (vestgående), Simensbråten (østgående)) stopper langs Ring 3 like nedenfor sameiet.
I Nydalen finnes T-bane linje 5 (Storo-Majorstuen) og ulike busslinjer (30, 37, 56 og 58).
Trikk linje 12, 15 og 18 går Disen/Grefsen til sentrum.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. For leiligheten finnes to endringer ift. opprinnelig planløsning; Passasje mellom gang og kjøkken er blendet og separat WC og bad er samlet til ett bad.
1962 - Ferdigattest bygning
2002 - Ferdigattest fasadeendring nye, større balkonger
2016 - Ferdigattest fasadeendring rehab. av fasader
2025 - Ferdigattest i 4A, rehab. av et enkelt bad

**Vei, vann og avløp**
Offentlig.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til "Bolig med tilhørende anlegg", etter regulering fra mars 1956. Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelsene "V140356 Lillo Terrasse" fra 1956 og "S-636 Byggeområde for boliger" fra 1956.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Driveplikt**
Nei.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/77/172/76:
29.05.1957 - Dokumentnr: 6224 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1958 - Dokumentnr: 6475 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1958 - Dokumentnr: 6476 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1958 - Dokumentnr: 6477 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1961 - Dokumentnr: 384 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1961 - Dokumentnr: 1854 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1980 - Dokumentnr: 14688 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om støyskjerm/støyvoll/leskjerm
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 42375 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2026 - Dokumentnr: 30888 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.12.1983 - Dokumentnr: 981651 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.77 BNR.173 OG 174.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1983 - Dokumentnr: 42375 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 820/68485
EIENDOMMEN ER OPPDELT I  86 SEKSJONER

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det eksisterer ingen historikk for leiligheten vedr. endringer av planløsning som har omfattet:
-Bad slått sammen fra separat toalett og bad
-Blendet passasje fra entré til kjøkken

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 943,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 9 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Stylistkonsultasjon Creative Living kr. 0,-

Tilrettelegging  kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr  kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone (alt. kr. 5.150,- uten drone) kr. 7 550,-

Samlet skal selger betale kr. 174 293,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 20. januar 2026

**Megler**
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93497997, k.gjelseth@nordvikbolig.no

**Meglerforetaket**
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Othilie Tonnings vei 4 A 0486 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1959 |
| BRA: | 88 $m^2$ |
| BRA-i: | 69 $m^2$ |
| Rapportdato: | 12.1.2026 (Gyldig til 12.1.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 10 | 6 | 0 | 0 |


Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Othilie Tonnings vei 4 A
0486 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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: Mindre eller moderate avvik**<br>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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>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: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38800

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. |
| Kjøkken | TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). |
| Vannledninger | TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig bak en luke i veggen på badet. |
| Vannbåren varme | TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. |
| Våtrom: Bad/wc - Overflater | TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. |
| Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon | TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue.
Døren fra gangen til kjøkken er tettet.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **7.1.2026** | **12.1.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Mikael Rustad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Pål Morten Pedersen** | Telefon: | **90844088** |
| Firma: | **Vannmannen AS** | Epost: | **pmp@taksthuset.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Heggelibakken 4, 0375 Oslo** |

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Othilie Tonnings vei 4 A, 0486 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **77** | Bruksnr: | **172** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **76** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1959** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
En lys og pen leilighet som ligger i 2. etasje, sentralt til ved foten av Grefsenåsen, like ved Nydalen, Storo og Tåsen. Det er kort vei til marka og Maridalen med flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er nær tilknytning til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Tomten er opparbeidet med gressplen samt asfalterte internveier.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektriske varmekabler på bad. Oppvarming med radiatorer via sentralfyr og felles varmtvann.

Mulighet for leie av garasjeplass. Ellers gjelder gateparkering etter områdets bestemmelser.

Armert betong fundamentert på antatt fast grunn.
Betong og mur konstruksjon forblendet med fasadeplater og utfyllende bindingsverkkonstruksjon kledd med fasadeplater og noe panelkledning.
Etasjeskillere i armert betong.
Flat takkonstruksjon antatt belagt med sveiset papp

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **88** | **69**<br>Romfordeling:<br>69 | **7**<br>Romfordeling:<br>7 | **12** | **0** |
| **Totalt m²** | **88** | **69** | **7** | **12** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

2 kjellerboder på ca. 3,8 og 2, 9 m2.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Vestvendt balkong på ca. 12 kvm belagt med malte terrassebord. Innglasset balkong med skyvbare glassdører.<br><br>Det er utelys og stikkontakt på balkongen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Innglassing av balkonger i 2003. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Ikke undersøkt pga. oppforet tregulv. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 3-lags glass produsert i 1980.<br><br>Original balkongdør med koblet glass.<br><br>Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer og dører er skiftet. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
|---|---|

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må påregnes å skifte ut vinduer og balkongdør på sikt.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Lys kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt. Ny benkeplate og fronter på skapene i 2025.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Det er ikke komfyrvakt.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

Kjøkkenvifte med kullfilter.

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er fjernet en vegg mellom kjøkken og stue.<br>Døren fra gangen til kjøkken er tettet. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Det foreligger ferdigattest dattert 19. juli 2016<br>Det foreligger ferdigattest datert 26. juni 2002<br>Det foreligger ferdigattest datert 30. mars 1962 | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Høyden på rekkverket på balkongen er 100 cm. Det er vinduer fra rekkverk til tak. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.<br><br>Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Det er plast og støpejern avløpsrør. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad antatt i 2016. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
|---|---|

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

## 6.6 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

TG 2 pga: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig bak en luke i veggen på badet.

Stoppekran er plassert bak en luke i veggen på badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

## 6.7 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. | |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | |
| Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.<br><br>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |
| Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. | |

## 6.8 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Vannbåren varme med radiatorer. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er byttet radiatorkraner. | |

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-2**

TG 2 pga: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må påregnes å skifte ut radiatorer og rør på sikt.

## 6.9 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og klaffeventiler på yttervegger.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

## 6.10 Våtrom: Bad/wc



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet ble modernisert i 2016 ifølge tidligere eier.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|
| TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.<br><br>Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.<br><br>Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.<br><br>Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er laget en åpning under gulvskinnen så lekkasjevann kan renne til sluk. | |
| **Anbefalte tiltak overflater** | |
| Det anbefales å lage bedre fall på gulvet mot sluket. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|
| Det er sprekker i silikonen langs gulvet noen steder. | |

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med glassdører/vegger og fast gulvskinne. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|
| Det er ett lite hull i veggen under toalettet for lekkasjevann fra sisternen. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft ved døren. | |

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
|---|---|
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.<br><br>TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. | |

| **Anbefalte tiltak ventilasjon** |
|---|
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|
| Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.<br><br>Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.11 Gulv

| Beskrivelse |
|---|
| Det er bred laminat på gulvene. |

| **Oppsummering** | **TG-1** |
|---|---|
| Ny laminat i 2023 som er godt vedlikeholdt. | |

## 6.12 Vegger

| Beskrivelse |
|---|
| Det er malte slette veggoverflater. |

| **Oppsummering** | **TG-1** |
|---|---|
| Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt. | |

## 6.13 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 243 cm.

**Oppsummering** **TG-1**

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

## 6.14 Innerdører

Beskrivelse

Det er eldre malte dører til bad og det ene soverommet. Skyvedør til hovedsoverommet.

**Oppsummering** **TG-1**

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

## 6.15 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Rustad, Mikael | 9578-5999-4-2215431 | 2026-01-12 13:55:23 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0001/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Othilie Tonnings vei 4A, 0486 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bærum

**Selgere**
Mikael Rustad

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 21464355
Forsikret i: DnB

## Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Skiftet speil og skap malt tak i mitt eie, hele bad ble pusset opp før jeg kjøpte leilighet i 2015 i regi av borettslaget

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** De tok badet før jeg kjøpte i 2015 eller 2016

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette har obos

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

Nei

**Eventuell kommentar:** De har pusset opp fasade før jeg kjøpte

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** De har bygd ut verandaene i rundt år 2002 tror jeg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Jeg har fått utført takst nå nettop, og det ble tatt takst før jeg kjøpte i 2016

---

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Nei

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

---

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

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Det vet jeg ikke

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 56-0001/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Rustad, Mikael** | **2026-01-12** |

Identifikasjon

bankID Rustad, Mikael

Signicat

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0001/26 . Vår ref.: 6054-1-76 Dato: 07.01.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sambo Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 971435283 |
| Seksjonseier: | Rustad, Mikael |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 76 |
| Adresse: | Othilie Tonnings Vei 4 A, 0486 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 76 |
| Gnr. | 77 |
| Bnr. | 172 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76487721.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Selskapet har parkeringsplasser og garasjer til utleie. Kontakt styret. Det påløper administrasjonsgebyr etter gjeldende prislister til forretningsfører ved tildeling av plass.
OBOS Banken lånenummer: 9820.78.21977, rentesats pr 30.11.2024 nominell 06,950%, innfrielsedato 30.10.2049
Vi er ny forretningsfører fra 01.07.2025 Tidligere forr.fører: Solibo Forsikring: Gjensidige polisnr: 76487721

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207821977 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,39% |
| Restsaldo | 24 586 284,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2049 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 389,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Bredbånd | 242,00 | |
| Felleskostnader | 5 147,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207821977 |
| Restsaldo: | 294 382,02 |
| Kapitalkostnader: | 2 022,39 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 294 382,02,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Espen Høydalsvik, e-post:
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I SAMBO BOLIGSAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS
og ved fysisk møte Grefsen Skole 26. mai 2025 kl 1800

## 1 . Konstituering:

Erling Wrangell fra Solibo ble valgt som møteleder
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Espen Høydalsvik valgt
25 seksjonseiere avgav stemmer
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 316.062,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 145.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

## 5. Skifte bordkledning, rekkehus

Styrets forslag ble vedtatt med 21 stemmer.

## 6. Ønske om tillatelse til å oppføre balkonger på rekkehusene.

Forslaget ble vedtatt med 18 stemmer, som er mer enn 2/3-dels flertall.

## 7. Elbillading

Alternativ 1 ble vedtatt med 13 stemmer.

## 8. Valg av styremedlemmer

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Espen Høydalsvik | Valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem | Camilla Oftebro | Valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem | Mia-Kristine Ulvang | Valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem | Tore Bjørklund | Valgt for 2 år i 2024 |

Styrets leder ble valgt særskilt

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 26.5.2025

**Møteleder:**
Erling Wrangell

**Protokollvitne:**
Espen Høydalsvik

## Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med Norsk BankID*

*27-05-2025 10:30:53 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

**ESPEN HØYDALSVIK** Norge

*Signert med Norsk BankID*

*27-05-2025 10:37:17 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Espen Høydalsvik
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-666632

Espen Høydalsvik
lavdals@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.192.142

**Velkommen til årsmøte i Sambo Boligsameie 2025**

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

**Digital avstemming med møte:**

Avstemmingen åpner: 23.mai 09:00 og lukker 26.mai klokken 21:00

**Du finner avstemmingen på:**

https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=d-UFtGfVIkC2n8xge4zGWu55H3uhQz9KhhEbxCim7RhUQzVVWkJLU1RTSk4zNzk5VkYyR0JLOUUwRi4u

Det holdes også et fysisk, men frivillig møte 26.05.2025 på Grefsen skole, store auditorium fra 18:00-20:00.

**Hvordan deltar du digitalt?**

Du vil få en link til din mailadresse eller mobilnummer der du kan gå inn og avgi stemmer på de ulike sakene på årsmøtet.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet
- En stemme avgis pr. eierseksjon





SOLIBO

# Ordinært Årsmøte

Sambo Boligsameie

23-26. Mai 2025

rapport tilbake til styret på hvordan situasjonen er i leiligheter og fellesarealer første år, 2025. Styret tar deretter basert på internkontrollen videre grep på veivalg. For 2026 og 2027, tas det på minimumsnivå kun kontroll av fellesarealer med rapport tilbake.

I disse årene, ved funn av mangler i f.eks. 2025, blir internkontroll og dokumentasjon oppdatert fra Norsk Brannvern og styret velger grep på veien videre.

Dette er en tjeneste som koster 300 kroner pr. enhet første året og ca 100 kroner per enhet i år 2 og 3.

Styret vil gjerne undersøke et annet tilbud for å sammenlikne, men ønsker å inngå en slik avtale for både og få oversikt over tilstand og kunne sikre sameiet best mulig iht. regelverket. (se vedlegg)

Lovdata: Sameiet er eier av byggmassen. Se §4, § 5 a og spesielt b og §10 med dokumentasjon. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-12-17-1710#KAPITTEL_2

**Underregneskap, Garasje.**

**I henhold til vedtektene legges det frem følgende underregnskap for garasje**

Penger inn

Garasjer: 30*250 = 7500 pr mnd.

P-plasser: 14*100 = 1400 pr mnd

MC-plass: 1* 50 = 50 pr. mnd

Totalt - 8950 pr.mnd. *12 = 107400 i året

Kostnader:

Måking, strøing, feiing av parkeringsarealene utgjør omtrent 60 000 pr sesong

107400 i inntekt minus 60 000 = 47400

Da går de 47400 i pluss i år.

Disse pengene settes på en egen garasjekonto.



**Orienteringsaker på fysisk møte**

**Sykkelskur**

Innhentet to tilbud fra hhv.

- Bikeloop
- Suveren Rørmøbelfabrikk AS

På årsmøtet 2024 ble det vedtatt å lage et sykkelskur for å ha bedre sikkerhet knyttet til å ha sykkelen ute. Styret forsøkte å få til en løsning ved å ta i bruk den gamle vaktmesterboden, for å holde kostnadene nede. Å finne en passende dør med ny tilførsel var ikke enkelt, så styret har i stedet hentet inn to tilbud nevnt ovenfor. Etter en gjennomgang av tilbudene som kostnadsmessig er ganske like, finner styret Bikeloop sitt tilbud som det beste. Vi ønsker å starte med ett skur og om behovet vokser, så kan man bestille et til. Det vil bli en månedlig leie for å finansiere dette.

Arbeid med å få dette satt opp vil starte sommer 2025

**Fasadevask**

Det er en god stund siden sameiet har fått utført fasadevask. Alle blokkene har synlig behov for vask.

Regelmessig fasadevask er nødvendig for å opprettholde byggets utseende og beskytte materialene mot forvitring og skade. Styret har derfor hentet inn tilbud på fasadevask og dette vil utføres i løpet av 2025.

**Taksikring**

Takråd som gjør service og vedlikehold av takene i sameiet krever taksikring for å utføre arbeidet på takene våre. Dette har vi fått tilbud på og bestilt.

**Norsk Brannvern**

Styret har hatt møte med Norsk Brannvern for å etablere nye og gjennomgå brannforebyggende tiltak i sameiet. Brannsikkerhet er styrets ansvar og Norsk Brannvern kan utføre en totalgjennomgang av hele byggmassen for brannvern, kartlegging med

**Saker til behandling (og avstemming i FORMS)**

1. Konstituering
    1. Valg av møteleder
    2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
    3. Godkjenning av de stemmeberettigede
    4. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsrapport
3. Årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Skifte bordkledning på rekkehusene
6. Ønske om å oppføre balkonger på rekkehusene
7. Elbillading. Oppgradere og forenkle dagens løsning.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sambo Boligsameie**



**SAK 1 Konstituering**

**Valg av møteleder**

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

***Forslag til vedtak:***

*Erling Wrangell er valgt.*

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

***Forslag til vedtak***

*Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene/FORMS-stemmene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier har stemt.*

**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

***Forslag til vedtak***

*Som fører av protokollen ble Erling Wrangell foreslått. Som protokollvitner foreslås Espen Høydalsvik.*

**Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

***Forslag til vedtak:***

*Møteinnkallingen godkjennes*

**SAK 2**

**Årsrapport**

Kun orientering

**SAK 3**

**Årsregnskap**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskap godkjennes og resultat overføres egenkapitalen.

**SAK 4**

**Fastsettelse av styrehonorar**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår bare en indeksregulering i forhold til konsumprisindeksen.

**Forslag til vedtak**

Styrehonorar fastsettes til kr 145.000,- som styret fordeler internt.



**SAK 5**

**Skifte bordkledning, Rekkehus**

*Fremmet av styret*

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kledningen på sørsiden av rekkehusene er i dårlig forfatning. Stedvis lider den av store råteskader og det er fare for vann og råteskader etablerer seg inn i konstruksjonen.

Denne må nok skiftes ila. 2025/26

Det har vært to selskaper på befaring. Endelig tilbud er ikke mottatt fra begge, men prisen er estimert til omtreng 500- 550 000.

Dette må lånefinansieres

**Forslag til vedtak**

Bytte kledningen på sørsiden av huset og bare reparere der det trengs på nordsiden.

Bør gjøres helst før vinteren i 2025/26

**SAK 6 Ønske om tillatelse til å oppføre balkonger på rekkehusene.**

*Fremmet av Espen Høydalsvik med støtte fra flere beboere i rekkehusene*

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært ytret ønske fra flere om å se på muligheten for å lage en balkong på rekkehusene. Både som solskjerming for 1. etg for å kunne ha kveldssol før den går ned bak OT4.

Det legges frem en løsning der seksjonene søker Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse til balkong for hele rekken, men i flere byggetrinn slik at bare de som ønsker eller har mulighet til å bygge balkong kan gjøre det for egen regning

Det er tegnet inn to ulike bredder som begge harmonerer med fasaden slik som den er i dag.

Se vedlagt tegninger (vedlegg 1-5)

Det ønskes også mulighet for å sette inn et vindu direkte over det minste vinduet i 1.etg.

Dette vil opprettholde stilen og arkitekturen til bygget og ha minimal innvirkning på byggets utseende.

Seksjonene er selv ansvarlige for å søke PBE og for kostnaden forbundet med både dette og byggingen. Dette vil ikke påvirke sameiets økonomi på noen måte.

**Forslag til vedtak**

Beboerne i Othilie Tonningsvei 2 kan etablere balkong og eller vindu om de bekoster dette selv og søker Plan- og bygningsetaten om nødvendige tillatelser.

**SAK 7 Elbillading. Oppgradere og forenkle dagens løsning**

*Fremmet av* **Anders Bärnholdt og styreleder**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslagsstiller skriver**

*Hvis det ikke er kommet en løsning som styret har bestemt, Ønsker jeg at det stemmes over ny løsning.*

*-Man bestiller ladeboks til garasje gjennom styret, og betaler en mnds. avgift, med spottpris (og påslag)*

Styret forklarer problem med dagens løsning.



Dagens system er lagt opp slik at de som ønsker lading bestiller en nå litt utdatert og dyr lader fra Ensto til 26875,- og eier denne privat. Det er en ugunstig løsning om man skal flytte og ny leietaker av garasjen ikke ønsker lader. Da koster det kroner 5000 å demontere ladeboksen og man sitter da igjen med en ladeboks uten særlig salgsverdi.

Styret har undersøkt og kommet frem til et par muligheter.

Movel som drifter dagens system kan få til en løsning der vi kan bruke dagens ladestasjoner sammen med en ny, bedre og billigere enhet fra Defa.

**Alternativ 1**

Sameiet kjøper inn Defa ladestasjon ved behov og leier denne ut til den som har garasjen eller parkeringsplassen og som ønsker elbillading.

Estimert pris for leie av boksen vil være omtrent 150 kroner i mnd.

Kostnaden pr. nye ladepunkt vil være i underkant av 20000 og vil bli betalt fra garasje- og parkeringskontoen og man vil kunne unngå å ta opp lån.

**Alternativ 2**

Styret har innhentet tilbud fra Defa på ladeplasser og stasjoner. Da kan man montere bakplate på alle 45 plasser og sameiet kan eie nødvendig antall ladebokser som kan flyttes rundt etter behov og de som ønsker lading kan leie en slik boks med en rimelig månedspris.

Kostnaden for oppgraderingen av infrastruktur og bakplate til alle garasje og parkeringsplasser blir på omtrent 300 000 inkl. Mva.

I tillegg kommer prisen pr ladeboks på 10500 inkl.mva.

Dette er en større investering, men da har man bygget ut på alle plasser i sameiet.

For å finansiere dette  må det taes opp et lån på sameiet og tilbakebetales fra parkering og garasjekontoen.

**Forslag til vedtak**

Med dagens økonomi og fortsatt dyre lån tror styret det beste er å velge alternativ 1

**Styrets arbeid, april 2024 – mai 2025**

**Vanlig rutiner**

- Jevnlige styremøter og ellers kontinuerlig dialog mellom styremedlemmene ang. diverse saker.
- Gjennomgang av fakturaer.
- Håndtert ulike skader og forsikringssaker
- Håndtering av diverse saker som meldes inn fra beboere (klage på naboer, klage på Bygaardsservice (vaktmestertjenester), søppel, mm.)
- Drift av vaskeriet med jevnlig utlevering av vaskerikort, vaskerinøkler og vaskerilåser.
- Arrangering og gjennomføring av dugnader.

**Service og vedlikehold**

**Avfall:**

- Byttet om på avfallscontainer for å håndtere mengdene med søppel ved garasjene.
- Økt hyppigheten på tømming

**Varmeannlegg**

- Byttet Hetgasspumpen i til varmeanlegget.
- Etterfylt veske etter lekkasje i varmeanlegget.
- Bestilt flere nøkler til fyrrom

**Dører og callingssystem**

- Håndtering av enorme mengder feil og mangler ved dørcalling systemet til Touchcom
- Innkjøring og oppdatering av navn og nummer.
- Bestilt flere nøkler til alle oppganger og vaskeri



**SAK 8**

**Valg av tillitsvalgte**

Roller og kandidater

**Valg av styremedlem**

Vi har ett styremedlem som er på valg:

Camilla stiller til gjenvalg i sin posisjon

**Valg av styreleder**

Styreledervervet er på valg:

Espen Høydalsvik stiller til gjenvalg i sin posisjon

# Årsregnskap 2024

for

## Sambo Boligsameie

Orgnr: 971 435 283

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **433 412** | **6 107** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 316 062 | 899 624 |
| Endring av egenkapital | 75 855 | 0 |
| Endring langsiktig gjeld | 0 | 67 500 |
| Avdrag lån | 547 204 | 414 676 |
| Tilgang driftsmidler | 0 | 18 125 |
| Avskrivninger | 27 982 | 27 982 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **-127 304** | **427 305** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **306 109** | **433 412** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 627 561 | 985 067 |
| Kortsiktig gjeld | 321 453 | 551 655 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **306 109** | **433 412** |



**Vaskeri**

- Kjøpt ny vaskemaskin OT4
- Støpt ny sluk i OT4

**Bygningsmasse**

- Bygget boder i kjelleren av OT4
- Installert internettpunkt i fyrrommet og styrerommet.
- Gjennomført full fiberinstallasjon i hele sameiet, minus noen leiligheter.
- Innhentet pris på taksikring og bestilt dette.
- Reparert lekkasje ved BK4 og opprettet fall bort fra bygningen.
- Rensket over de øverste leilighetenes balkong for å hindre vann inn på balkonger

**Garasje og parkering**

- Styret har håndtert flere bytter av garasjer og utbetalt gamle depositum.
- Skiftet noen låser til garasjeporter.
- Fulgt opp bytter av parkeringsplasser og håndtert flere feilparkerte biler.
- Utredet mulighet for oppgradering av systemet for elbillading.

**HMS tiltak**

- Ny vaktmesteravtale med Frode Gran AS.
- Nye låser og låskasser, dører inn til søppelsjaktene.
- HMS-runder – info om brannsikkerhet til beboere mm.
- Jevnlige meldinger til beboere om å fjerne diverse søppel og flytte feilparkerte biler.

**Forretningsfører**

- Ny forretningsfører (Solibo) 010724. Innkjøring og utfylling av info til portalen
- Ny avtale på forretningsfører bestilt (OBOS) som trer i kraft 010725

## Balanse 2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Lokaler | | 0 | 1 |
| Andre anleggsmidler | 7 | 9 496 | 31 436 |
| Andre driftsmidler | 7 | 6 042 | 12 084 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **15 538** | **43 521** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 60 102 | -68 857 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 13 | 285 923 | 69 600 |
| Bankinnskudd | | 281 537 | 984 324 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **627 561** | **985 067** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **643 099** | **1 028 588** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -24 683 508 | -25 075 425 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-24 683 508** | **-25 075 425** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 | 25 005 154 | 25 552 358 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **25 005 154** | **25 552 358** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 311 817 | 321 661 |
| Påløpt rente | | 9 496 | 152 514 |
| Annen påløpt kostnad | | 0 | 32 203 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 140 | 45 277 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **321 453** | **551 655** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **643 099** | **1 028 588** |



## Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 179 106 | 5 501 588 | 5 587 000 | 5 471 687 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 3 | 92 417 | 608 235 | 12 000 | 88 064 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 271 523** | **6 109 823** | **5 599 000** | **5 559 751** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | 19 740 | 18 330 | 16 920 | 19 800 |
| Styrehonorar | 5 | 140 000 | 130 000 | 120 000 | 140 000 |
| Forsikring | | 577 889 | 487 066 | 553 200 | 250 000 |
| Forretningsførsel | 6 | 125 465 | 138 894 | 146 800 | 105 000 |
| Revisjon | | 0 | 9 625 | 8 000 | 15 000 |
| Kommunale avgifter | | 780 618 | 666 854 | 776 196 | 909 400 |
| Avskrivninger | 7 | 27 982 | 27 982 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 8 | 399 257 | 812 845 | 832 000 | 678 000 |
| Kabel-TV/internett | | 226 200 | 503 512 | 206 400 | 208 800 |
| Vedlikehold | 9 | 417 159 | 382 845 | 386 000 | 126 864 |
| Vaktmestertjenester | | 359 583 | 361 240 | 0 | 396 300 |
| Andre driftskostnader | 10 | 182 035 | 185 442 | 408 700 | 131 900 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **3 255 929** | **3 724 635** | **3 454 216** | **2 981 064** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 015 594** | **2 385 188** | **2 144 784** | **2 578 687** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | | 62 452 | 53 514 | 0 | 57 700 |
| Finanskostnader | 11 | 1 761 983 | 1 539 078 | 1 727 000 | 1 752 200 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **1 699 531** | **1 485 564** | **1 727 000** | **1 694 500** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **316 062** | **899 624** | **417 784** | **884 187** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 12 | 316 062 | 899 624 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **316 062** | **899 624** | | |

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

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

**FORDRINGER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

**SKATTETREKK**

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2024 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 4 820 922 |
| Kabel-TV/Internett | 177 934 |
| Parkering | 15 600 |
| Garasjer | 87 250 |
| Trappevask | 76 800 |
| MC plass | 600 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **5 179 106** |

## NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|---|
| Lokale-/lagerleie | 83 064 |
| Nøkler/portåpnere | 3 450 |
| Annen leieinntekt/sparing | 2 303 |
| Vaskeri | 3 600 |
| **Sum annen driftsrelatert inntekt** | **92 417** |

## NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 19 740.

## NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 140 000.

## NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

| | |
|---|---|
| Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024 | 52 500 |
| Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 30.06.2024 | 72 965 |
| **Sum forretningsførsel** | **125 465** |

## NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

| | Ladestasjon elbil | Sykkelbod | Solbenk |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 18 125 | 62 231 | 47 472 |
| Årets tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 18 125 | 62 231 | 47 472 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 | 6 644 | 52 231 | 37 976 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr. 01.01 | 12 084 | 12 446 | 18 990 |
| Årets avskrivning | 6 042 | 12 446 | 9 494 |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **6 042** | **0** | **9 496** |

## NOTE 8 - ENERGI/FYRING

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 206 354 |
| Andre fyringskostnader | 192 904 |
| **Sum energi/fyring** | **399 257** |

## NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Større vedlikeholdsarbeid | 37 640 |
| Vedlikehold bygninger | 137 181 |
| Vedlikehold VVS | 124 078 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 364 |
| Vedlikehold brannsikring | 31 035 |
| Vedlikehold fyringsanlegg | 30 943 |
| Vedlikehold felles vaskeri | 54 419 |
| Dører og porter | 1 500 |
| **Sum vedlikehold** | **417 159** |

## NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Renovasjon | 219 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 3 822 |
| Containerleie | 19 545 |
| Annen kostnad lokaler | 1 025 |
| Leie datasystemer | 13 466 |
| Driftsmaterialer | 2 992 |
| Nøkler og låser | 34 009 |
| Kostnader dugnad | 1 190 |
| Konsulenthonorar | 12 184 |
| Annen fremmed tjeneste | 1 422 |
| Annen kontorkostnad | 495 |
| Telefon | 1 786 |
| Garasjer | 82 780 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 6 092 |
| Annen kostnad | 723 |
| Øredifferanser | 1 |
| Konstaterte tap på fordringer | 285 |
| **Sum andre driftskostnader** | **182 035** |

## NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Rentekostnad lån - 9820.78.21977 | 1 761 609 |
| Annen rentekostnad | 374 |
| **Sum finanskostader** | **1 761 983** |

## NOTE 12 - UDEKKET TAP

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -25 075 425 |
| Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap | 75 855 |
| Overført til/fra egenkapital | 316 062 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-24 683 508** |

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



## NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 176 043 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 53 557 |
| Forskuddsbetalt forretningsførsel | 52 500 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 3 823 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **285 923** |

## NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| **Bank** | **Obos-Banken** |
|---|---|
| Lånenummer | 9820.78.21977 |
| Lånetype | Annuitet |
| Opptaksår | 2019 |
| Løpetid | 30 |
| Innfrielseår | 2049 |
| Rentesats (nominell) | 6,80 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **27 504 780** |
| Lånesaldo 01.01 | 25 552 358 |
| Opptak i periode | 0 |
| Avdrag i periode | 547 204 |
| **Lånesaldo 31.12** | **25 005 154** |

PENNEO

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

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

**Thorsteinsen, Fredrik A B**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-05-13 13:45:22 UTC*

Penneo Dokumentnøkkel: VLMTL-CZQ33-KXG8U-VFYPT-IIOL2-XP06E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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





BDO

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMBO BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMBO BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VLMTL-CZQ33-KXG8U-VFYPT-IIOL2-XP06E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

# VEDTEKTER FOR SAMBO BOLIGSAMEIE

Vedtektene ble vedtatt på konstituerende sameiermøte 07.10.83 og endret 30.04.2009 i samsvar med reglene i lov av 23.mai 1997 nr. 3, på årsmøtet 27.04.2011, på årsmøtet 17. april 2013 og i ekstraordinært sameiermøte 22.01.2014. Vedtak om endringer skjer med 2/3 flertall på et sameierårsmøte.

## § 1 Navn og opprettelse

**Sameiets navn er Sambo Boligsameie med adresse Betzy Kjelsbergs vei 2, 4 og 6 samt Othilie Tonnings vei 2 og 4.**
Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.desember 1983.

## § 2 Eiendommen - Formål

Eiendommen, gnr 77 bnr 172 i Oslo består av 86 eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Et næringslokale i Betzy Kjelsbergsvei 2 utleies som frisørsalong. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

## § 3 Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver av seksjon og leier av bruksenhet skal godkjennes av styret før overtakelse eller innflytting finner sted. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn for nektelse anses alltid påtenkt bruk i strid med sameiets vedtekter. Kun fysiske personer kan være eiere og leiere av seksjoner. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

## § 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at de på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Leiligheten kan kun brukes til beboelse, ikke ervervsformål. Det er således ikke tillatt å drive utstrakt hybelutleie eller etablere

bokollektiv i leiligheten. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## § 5 Vedlikehold

**5.1. Ytre vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold av bygninger og fellesarealer og vedlikehold av innvendige felles ledninger og rør. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Sameiet holder bygningene forsikret. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på oppgangenes og bygningens utseende.

**5.2 Indre vedlikehold**
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

Dersom sameiets forsikring benyttes, skal egenandel dekkes av den enkelte sameier.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

## § 6 Fordeling av felleskostnader - ansvar utad

Alle felleskostnader fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene. Styret fastsetter

felleskostnader som skal innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte sameier. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

## § 7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelse til å dekke andel av felleskostnadene har sameiet betinget seg panterett med kr 20.000,- i hver seksjon. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene. Den har prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av seksjonenes lånetakst til enhver tid.

## § 8 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

**8.1 Berammelse og innkalling**
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til sameiermøte med dagsorden og saker som ønskes behandlet skal skje skriftlig med minst åtte og høyst tjue dagers varsel til alle med kjent adresse.

Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal følge innkallingen.

Det kan ikke treffes vedtak i saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

**8.2 Ekstraordinært sameiermøte**
holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

**8.3 Deltakere**
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall av de avgitte stemmer.

**8.4 Ledelse og protokoll**
Sameiermøtet velger blant de fremmøtte:

a) **møteleder** som til vanlig er styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen.
b) **referent**
c) **to til å underskrive protokollen**, møtelederen og minst én sameier,
d) **tellekorps**

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige sameiere etter godkjenning, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

**8.5 Stemmeberegning og flertallskrav**
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) fastsettelse og endringer av **vedtektsbestemmelser**,
b) **ombygging, påbygging** eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) **omgjøring av fellesarealer** til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) **salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom**, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre **rettslige disposisjoner over fast eiendom** som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til **endring av formål** for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
g) samtykke til **reseksjonering** som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, **når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg** for sameierne på mer enn **5 %** av de årlige felleskostnadene.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

**8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet**
Det ordinære sameiermøtet skal etter konstituering:

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge valgkomité og eventuelt andre komitéer sameiet finner hensiktsmessig og tjenlig,
8) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
9) behandle forslag fra styret og
10) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 9 Styre

**9.1 Styrets oppgaver**
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

**9.2 Valg av styre**
Styret skal bestå av tre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden for samtlige er 2 år. Det sørges for rullering.

**9.3 Styremøter**
Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de

avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som ble behandlet og hvilke vedtak som ble fattet.

**9.4 Ugildhet**
I styremøte kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende eller personlig særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

**9.5 Representasjon**
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. Styrets funksjonstid opphører ved avslutning av det sameiermøte som velger nytt styre.

## § 10 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, forhandler deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed. Forretningsfører plikter å utlevere vedtekter og husordensregler til kjøpere og leietakere så snart de er registrert.

## § 11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## § 12 Mislighold

**12.1 Pålegg om salg**
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig

mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, (så langt de passer.)

**12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)**
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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

## § 13 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke fatte vedtak som kan gi visse sameiere urimelig fordel/ulempe på andre sameieres bekostning.

## § 14 Garasjene

Det opprinnelige garasjeinnskuddet, kr 67.500,- er nå nedskrevet og står som et krav i sameiet. Utleie av garasjene kan kun skje til sameiets medlemmer etter søkeransiennitet. Garasjeleiene skal kun brukes til drift og vedlikehold av garasjene.

## § 15 Lov om eierseksjoner

For øvrig kommer Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

# HUSORDENSREGLER FOR SAMBO BOLIGSAMEIE

Reglene er vedtatt på konstituerende sameiermøte 07.10.83 med endringer 06.04.92, 25.04.00, 28.04.04, 27.04.11, 24.04.14, 21.04.2015, 09.04.19 og 17.04.21.

Vedtak om endringer skjer med alminnelig flertall på et sameierårsmøte. Disse husordensreglene skal sikre sameiere og brukere et godt og trivelig bomiljø.

## 1. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (leieboere og besøkende). Alle beboere skal verne om sameiets eiendom og bruke leiligheten slik at andre ikke sjeneres. Husordensreglene skal sikre beboere orden, ro og hygge i hjemmene og på sameiets områder.

## 2. UOVERENSSTEMMELSER

i forhold til husorden bør løses internt. Dersom det ønskes bistand fra styret eller forretningsfører, må dette gjøres skriftlig. Anonyme klager behandles ikke.

## 3. RO OG BRUK AV LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – 07.00. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. TV- og musikkanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.
NB! Skal det holdes større fester, må naboene varsles på forhånd. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med naboene som bor rundt og med styret. Banking og boring er tillatt fra kl. 08.00 – kl. 20.00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08.00 – 15.00 på lørdager samt dager før helligdager. All banking og boring er forbudt utenom disse tidene, samt søndag- og helligdager.

## 4. BRUK AV VASKERIENE

Åpningstider:
Mandag – fredag kl. 08.00 - kl. 15.00 og kl. 15.00 - kl. 22.00
Lørdag kl. 08.00 - kl. 13.00 og kl. 13.00 - kl. 18.00 Søndager og helligdager er vaskeriene stengt.

Vaskeriene skal benyttes i henhold til instruks som er hengt opp i hvert vaskeri. Vasketiden skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til bestilling på låsetavle. Det er kun lov til å vaske sameierens/beboerens tøy. Vaskeri og tørkerom skal rengjøres etter bruk. Lo må fjernes og tørketrommelen må rengjøres. Maskinene må ikke overbelastes. Ved feil og mangler må ansvarlig i styret straks kontaktes. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede.

### 5. TØRKING AV TØY UTE

((tidligere nr. 12) kan gjøres i tørkebåsene mellom kl. 10.00 og 21.00. på vanlige hverdager. Teppebanking kan gjøres på hverdager i tørkebåsene mellom kl. 08.00 – 10.00, eller når det ikke henger tøy der.

### 6. TRAPPEVASK

gjøres av et rengjøringsfirma hver mandag.  Hver sameier må fjerne sine matter før vask mandag morgen. Det ikke tillatt å ha fottøy, sykler, kjelker, ski o.l. i oppgangene (foran inngangsdører, under trapper, foran postkassene). Kun barnevogner kan plasseres under trappen.

### 7. GRØNTANLEGGET

er fellesarealer alle beboere har ansvar for. Vi forsøpler ikke, men hjelper derimot til med å holde det trivelig og ryddig, slik at det blir et hyggelig sted der vi alle kan oppholde oss. Kasting av søppel og sigarettsneiper fra balkongene er forbudt, og fotballsparking i nærheten av rekkehusene skal unngås . Vi tar initiativ til forbedringer og deltar på dugnader som blir varslet.

### 8. AVFALLSBRØNNENE

ved BK4 og garasjeanlegget skal kun brukes til kildesortert og godt innpakket husholdningsavfall. Det må ikke kastes lett antennelige, kjemisk avfall, maling, lakk og store gjenstander i brønnene. Det er ikke tillatt å plassere løst avfall som pappesker, gamle møbler, hvitevarer, glass og lignende ved siden av ”brønnene”

### 9. PARKERING

av biler og motorsykler er kun tillatt på registrerte plasser. All parkering foran inngangene til blokkene er forbudt. Kun absolutt nødvendig stopp tillates (flyttebil, sykebil o.l.). All kjøring til garasjene og på tilkjøringsveiene må skje med stor aktsomhet. Bilvask i garasjene eller utenfor oppgangene må ikke forekomme. Motorisert kjøring på gangveiene må ikke forekomme.

### 10. BALKONGER OG VINDUER

skal ikke brukes til risting av tepper, tøy eller sengeklær. Lufting eller tørking av tøy på balkongen er kun tillatt når det ikke synes utenfra. Antenner, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Bruk av åpen varme på balkongene er ikke tillatt. Kun elektrisk/gassgrill er tillatt.

### 11. PARABOLANTENNER

kan kun plasseres på balkonggulv eller på bakkenivå ved rekkehuset.

### 12. KJELLERBODER

skal vaskes med jevne mellomrom. Lagring av brannfarlig væske eller varer som sjenerer med sterk lukt, er ikke tiltatt i kjelleren/bodene. Det er forbudt å bruke kjellergangene og sykkelrommene som lagringsplass. Åpne rom i kjeller kan kun brukes som kortvarig lagringsplass. Gjenstandene skal navnes. Dører skal låses og lyset slukkes når kjelleren forlates.

### 13. LÅSING AV DØRER

Oppgangsdører, kjellerdører og vaskeridører skal alltid holdes låst. De som bruker vaskeriene, må også påse at vinduene er lukket før vaskeriet forlates. Slipp aldri ukjente personer inn i bygningene.

### 14. OPPVARMING

Det må påses at radiatorer og rør ikke fryser i kuldeperioder

### 15. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på postkasser og entredører ivaretas av den enkelte sameier og kostnadene dekkes av den enkelte. Tekst på ringeklokkeskilt meldes til ansvarlig i styret som sørger for nytt skilt (se kontaktinfo på Vibbo). Ved utleie må den enkelte sameier sørge for oppdatert skilting. Nøkler til oppgangsdører bestilles av den ansvarlige i styret (se oppslag på Vibbo), og betales av den enkelte. Nøkler til vaskeriet og nøkler og lås til vaskeritavla leveres til styret for retur av depositum.

**16. Punktet ble vedtatt fjernet på årsmøte 21. april 2015.**

**17. SKADEDYR**

kan spre smitte og må bekjempes. Det er beboernes plikt å varsle styret dersom det oppdages skadedyr i leilighetene, for eksempel kakerlakker. Det er forbudt å legge mat på bakken til fugler da dette kan tiltrekke skadedyr, for eksempel mus og rotter.

**18. DYREHOLD**

Tillatelse må innhentes fra styret. Regler for dyrehold gjelder både dyr i eierforhold og pensjon utover to uker. a. Dersom dyrehold innvilges, gis det ikke tillatelse til å ha flere enn 2 dyr (hund/katt). b. Innvilget husdyrhold skal ikke være til ulempe eller sjenanse for naboer ved at det bjeffes eller lages bråk som forstyrrer naboene. c. Alle hannkatter skal være kastrert. d. Identitetsmerking av alle katter og hunder er påbudt i form halsbånd med navn og telefonnummer til eieren. e. Det er ikke tillatt å lage kattetrapp fra balkongen og ned til plenen; dette for å unngå at rotter og mus kommer opp på balkonger og inn i leilighetene. f. Hunder skal føres i bånd på sameiets område, også utenfor de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter. Dyrene skal holdes borte fra sandkasser o.l. Det skal benyttes hundepose. Brudd på disse reglene er å anse som brudd på husordensreglene og vil føre til at vedkommende eier blir nektet dyrehold.

**19. RØYKING I FELLESARELER**

Røyking i sameiets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert av røyk. Derfor forventes det fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

**20. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

kan etter muntlig og skriftlig advarsel føre til pålegg om salg og/eller begjæring om fravikelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 41 72 00
HS/GW

**KOPI**
Oslo, den 30/3-62

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77, bnr. 172, hus 3, Othillie Tonningsvei 4.

Journalnr.
56/777

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
10/3-60

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
A/L Samvirkefunksjonærenes Borettslag v/ NBBL.

Byggemelder
Ark. ne. Christiansen og Rosland.

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, c/o Fagbygg Entreprenørforretning A/S.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Dokumentsenteret

## Notat

**Til:** **Dato: 26032008**
**Fra:**
**Saksbehandler: Inger Gjertrud Aslaksen** **Saksnr: 200205749 - 7**

## Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Betzy Kjelsbergs vei 4 A - B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| X | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Restanseprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

S-Bygg AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 26 JUNI 2007

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200006598-20<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | OTHILIE TONNINGSVEI 4<br>BLOKK A | Eiendom: | 77/172 |
| Tiltakshaver: | Sambo Boligsameie | Adresse: | Betzy Kjelsbergs vei 6C, 0486 OSLO |
| Søker: | K.E.Larsson A/S | Adresse: | Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Råde torg 6
1640 RÅDE

Dato: 19.07.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201510458-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | OTHILIE TONNINGS VEI 4 A OG B | Eiendom: | 77/172/0/0 |
| Tiltakshaver: | SAMBO BOLIGSAMEIE, v/ Annita Jørgensen | Adresse: | Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS | Adresse: | Råde torg 6, 1640 RÅDE |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Othilie Tonnings vei 4 A Og B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og tilleggsisolering, mottatt 18.07.2016.**

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510458 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | 524.2.OT.4 | 20.07.2015 | 1/15 |
| Fasade - nordvest | A08 | 30.06.2015 | 1/20 |
| Fasader - sørvest og nordøst | A09 | 30.06.2015 | 1/21 |
| Fasade - sørøst | A10 | 30.06.2015 | 1/22 |
| Eksempel - farge 2 | | | 1/23 |
| Eksempel - farge 2 | | | 1/24 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

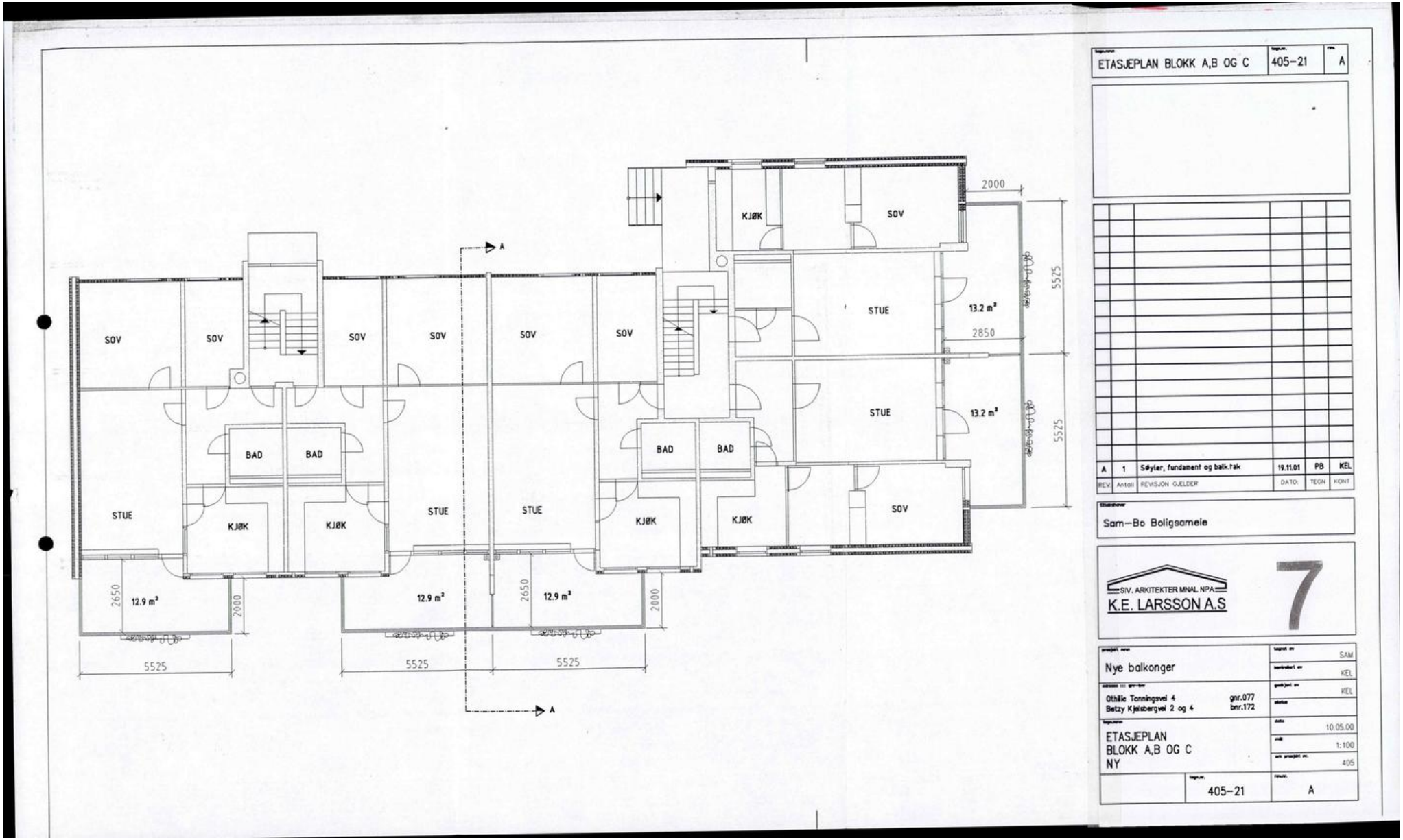
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

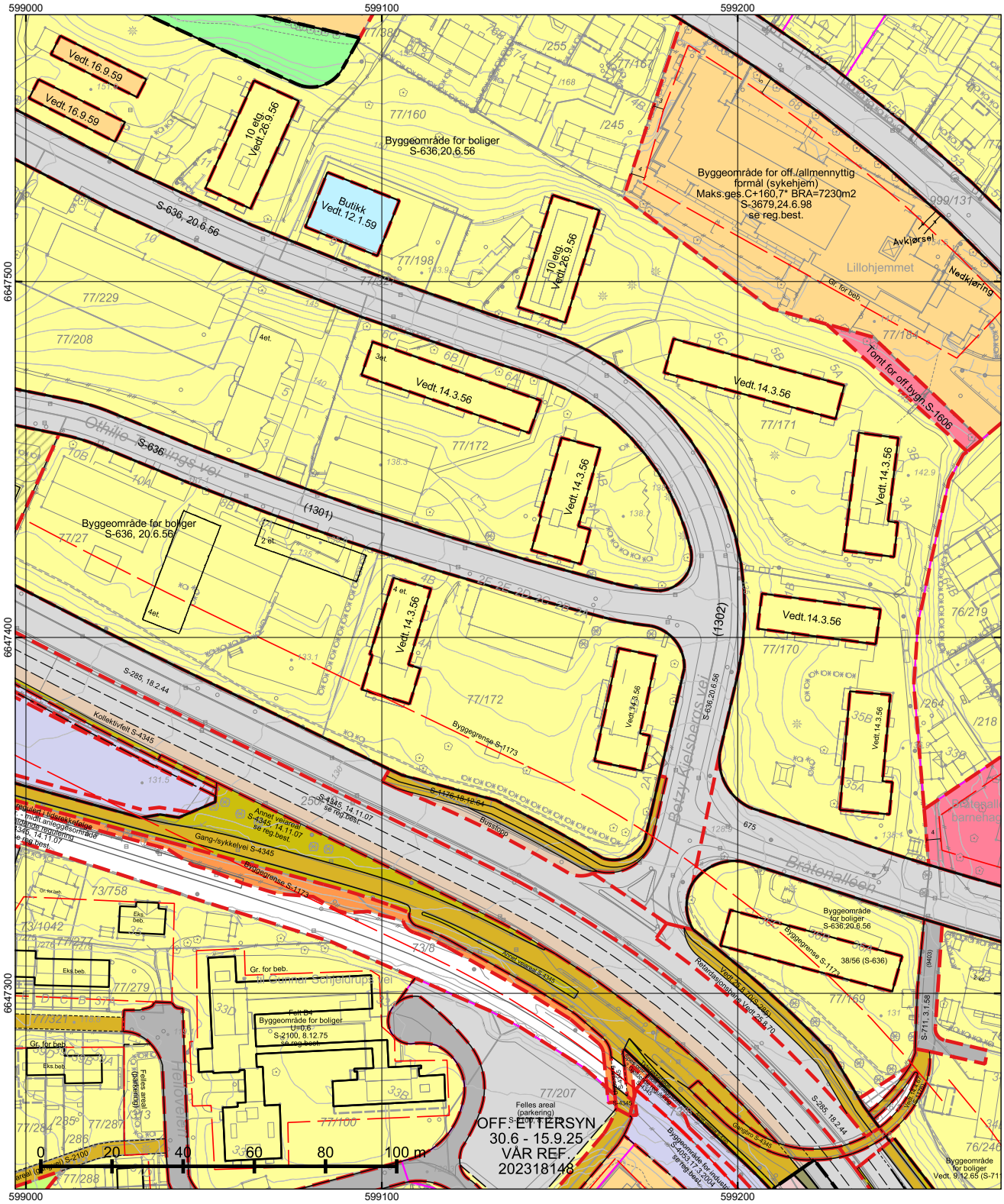
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMBO BOLIGSAMEIE, v/ Annita Jørgensen, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO, sambo.annita@gmail.com


SOV
SOV
SOV
SOV
SOV
SOV
KJØK
SOV
STUE
13.2 m²
2850
STUE
13.2 m²
BAD
BAD
BAD
BAD
STUE
KJØK
KJØK
STUE
STUE
KJØK
KJØK
SOV
2650
12.9 m²
2000
12.9 m²
2650
12.9 m²
2000
5525
5525
5525
5525
5525
2000
A
A
ETASJEPLAN BLOKK A,B OG C
405–21
A
A 1 Søyler, fundament og balk.tak 19.11.01 PB KEL
REV. Antall REVISJON GJELDER DATO: TEGN KONT
Sam–Bo Boligsameie
SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
7
Nye balkonger
SAM
KEL
KEL
Othilie Tonningsvei 4
Betzy Kjelsbergvei 2 og 4
gnr.077
bnr.172
ETASJEPLAN
BLOKK A,B OG C
NY
10.05.00
1:100
405
405–21
A




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

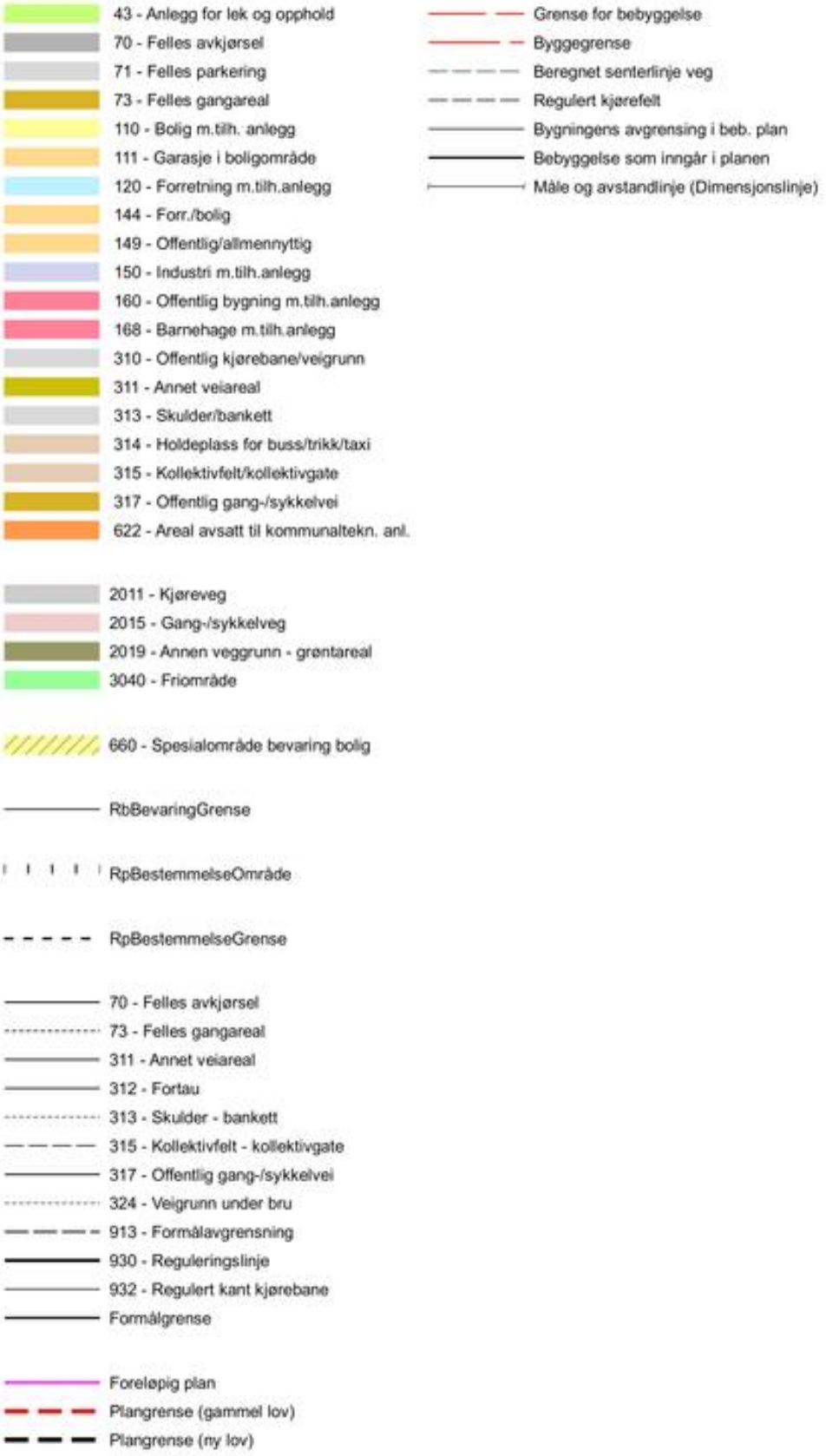
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

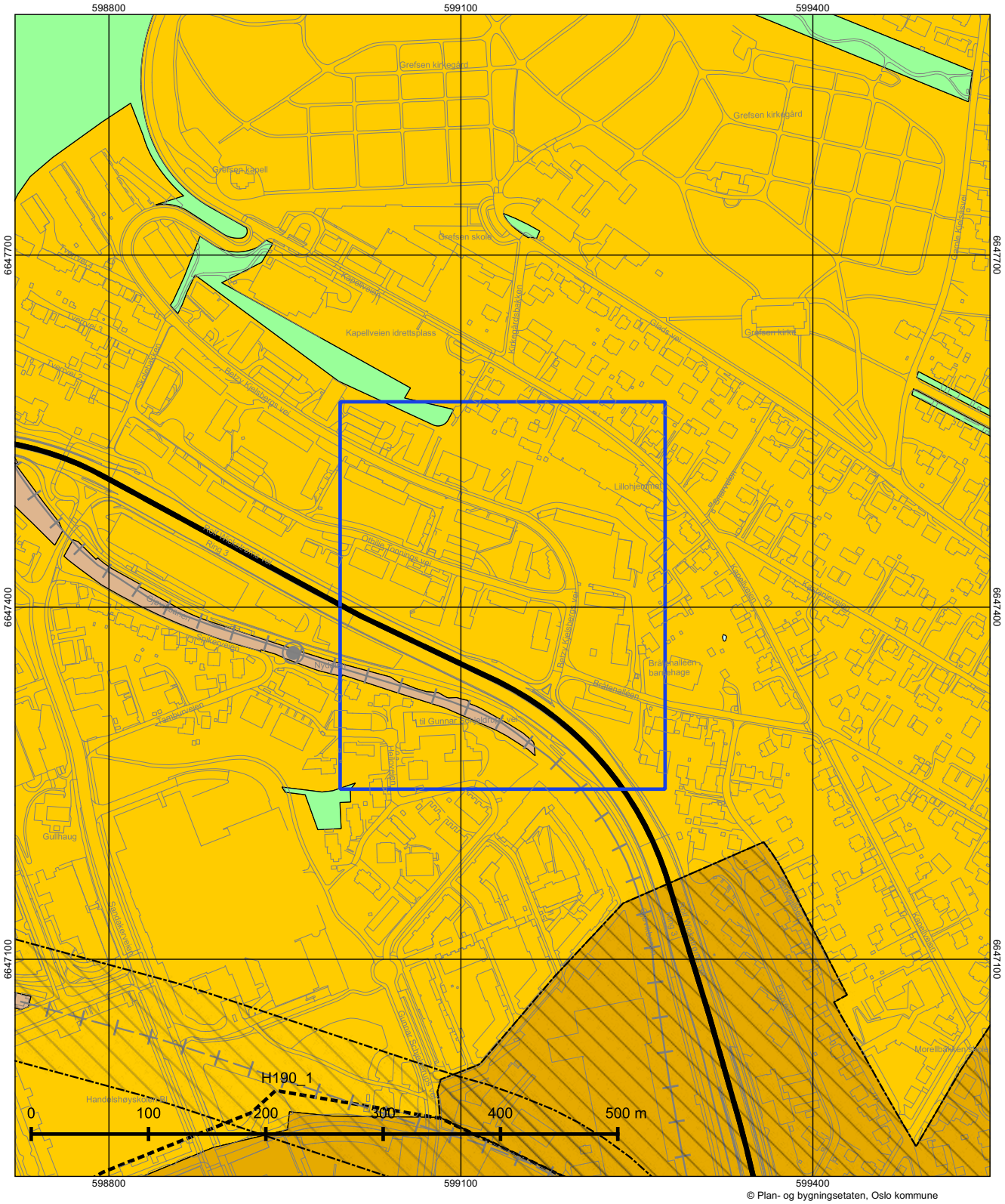
PlottID/Best.nr: 151342/ 86524532
Deres ref.:
Adresse: Othilie Tonnings vei 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/172

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151342/86524532
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



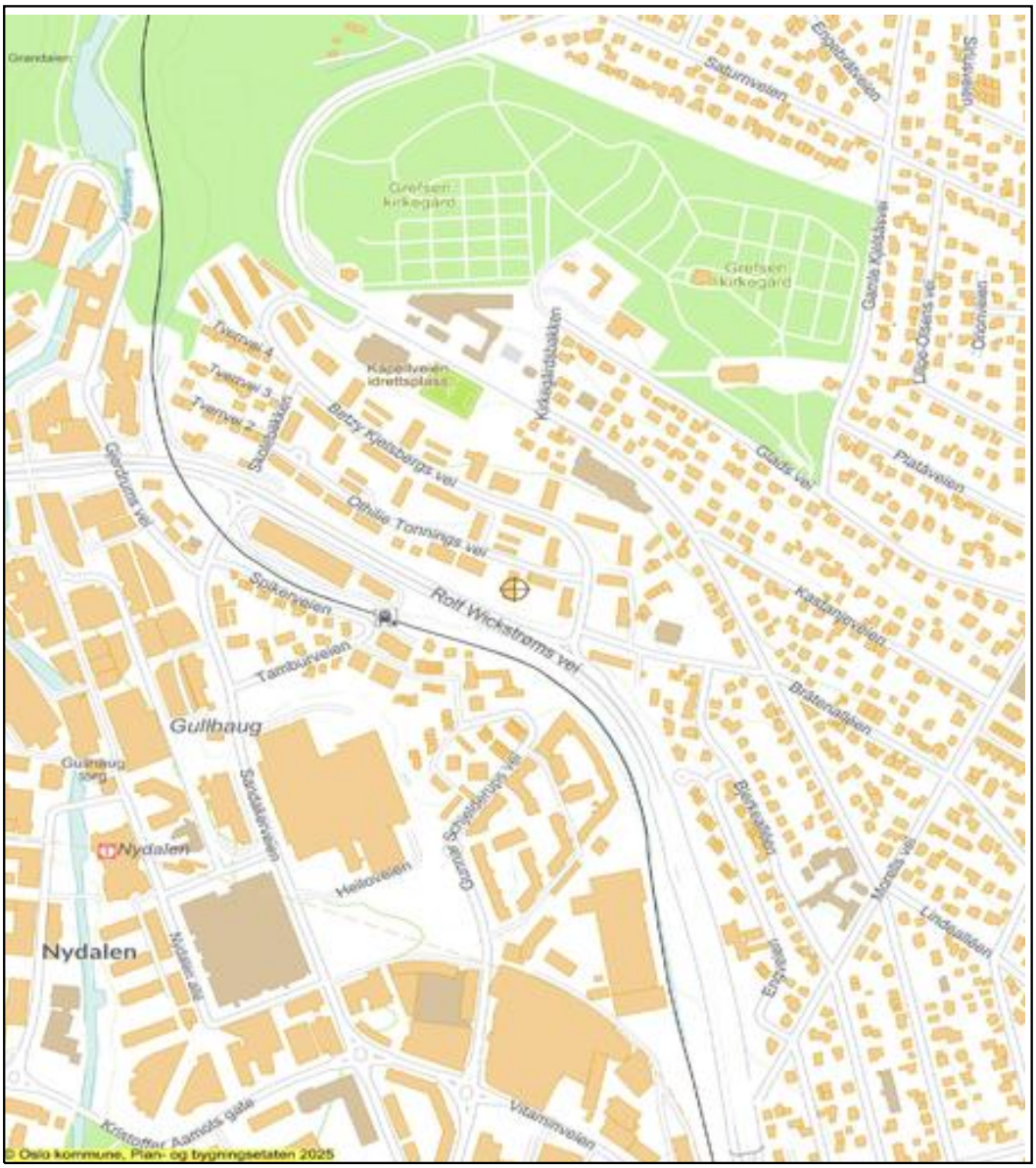
# Oversiktskart

Adr.: Othilie Tonnings vei 4 A

Gnr bnr : 77 / 172

Bydel : NORDRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Grefsen




Dato: 06.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Gjelseth
OTHILIE TONNINGS VEI 4A

Dato: 06.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524532
8918448

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 172

Vi viser til bestilling av 20260106 for OTHILIE TONNINGS VEI 4A.

**GNR. 77 BNR. 172**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1956.

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

**13278 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

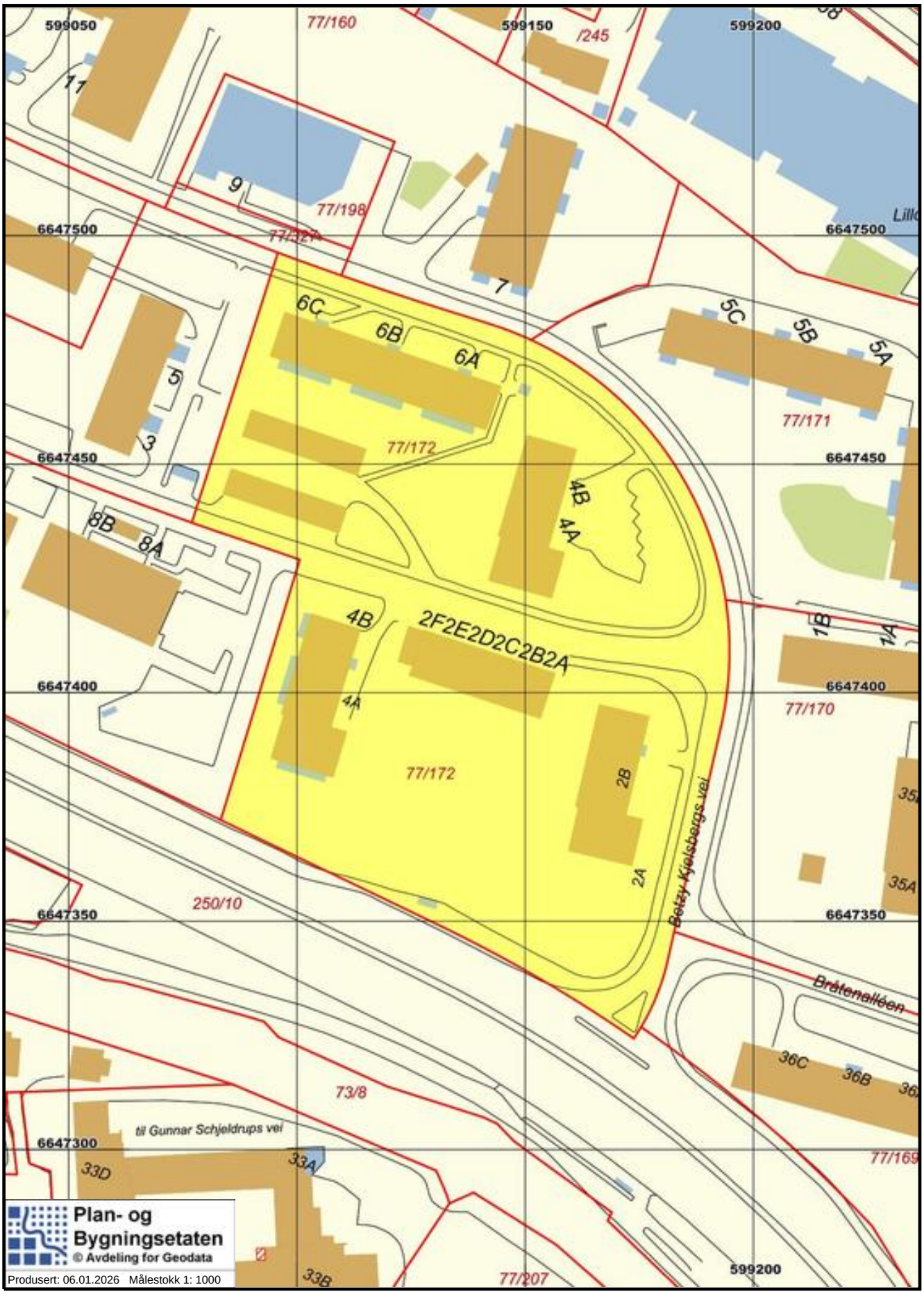
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


599050
599150
599200
77/160
/245
11
9
77/198
6647500
7
6C
6B
6A
5C
5B
5A
5
3
77/171
77/172
6647450
4B
4A
8B
8A
2F2E2D2C2B2A
1B
1A
6647400
77/170
2B
2A
Betzy Kjelsbergs vei
250/10
6647350
Brøtemalløen
36C
36B
73/8
til Gunnar Schjeldrups vei
6647300
33D
33A
77/169
33B
77/207
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.01.2026 Målestokk 1: 1000




Othilie Tonnings vei 4 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.01.2026

Oslo

# V140356

Ad. blokk 1 - 9,gnr.77 bnr.160, Lillo terrasse.

V140356 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 14.03.1956
**Vedtatt av:** Byplansjefen
**Vedtaksdokumenter:** 195603053
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-636

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

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 20.06.1956
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 195601517
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-1173

Regulering av byggeavstandslinjer langs Ullernchausse fra Lilleakerveien til Sørkedalsveien og fra Store Ringvei fra Sørkedalsveien til Europaveien.

S-1173 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 01.12.1964
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 196401430
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-1176

Regulering av busslommer m.m. på Store Ringvei på strekningen mellom Sinsenkrysset og Nydalsbrua.

S-1176 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 18.12.1964
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 196401433
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V140467

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 77 Bnr 172 Fnr 0 Snr 76

**Eiendommens adresse:**

Othilie Tonnings vei 4A, 0486 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 738 676 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 954 705 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tinglysingsstempel

- 1 -

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42375

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. **77** | Bnr. **172** | Fnr. | Kommune **Oslo** | AKER DISTRIKT |
| **2. Eier** | Navn **A/L Sam-Bo Borettslag** | | | | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | | |
| **4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br>a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[x] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br>eller<br>[x] kommunen har gjort innsigelse til seksjoneringsforetaket (§ 5 nr. 4, tredje ledd). meddelt at xxxx

side 2

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 68.170 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 68.170 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | ~~695~~ 860 | 21 | B | ~~695~~ 860 |
| 2 | B | ~~575~~ 695 | 22 | B | ~~575~~ 695 |
| 3 | B | ~~695~~ 695 | 23 | B | ~~695~~ 695 |
| 4 | B | ~~575~~ 695 | 24 | B | ~~575~~ 695 |
| 5 | B | ~~820~~ 820 | 24 | B | ~~820~~ 820 |
| 6 | B | ~~860~~ 820 | 26 | B | ~~860~~ 820 |
| 7 | B | ~~860~~ 820 | 27 | B | ~~860~~ 820 |
| 8 | B | ~~695~~ 695 | 28 | B | ~~695~~ 695 |
| 9 | B | ~~575~~ 695 | 29 | B | ~~575~~ 695 |
| 10 | B | ~~820~~ 820 | 30 | B | ~~820~~ 820 |
| 11 | B | ~~860~~ 820 | 31 | B | ~~860~~ 820 |
| 12 | B | ~~860~~ 820 | 32 | B | ~~860~~ 820 |
| 13 | B | ~~695~~ 695 | 33 | B | ~~695~~ 695 |
| 14 | B | ~~575~~ 695 | 34 | B | ~~575~~ 695 |
| 15 | B | ~~820~~ 820 | 35 | B | ~~820~~ 820 |
| 16 | B | ~~860~~ 820 | 36 | B | ~~860~~ 820 |
| 17 | B | ~~860~~ 820 | 37 | B | ~~860~~ 820 |
| 18 | B | ~~820~~ 820 | 38 | B | ~~820~~ 820 |
| 19 | B | ~~860~~ 820 | 39 | B | ~~860~~ 820 |
| 20 | B | ~~860~~ 820 | 40 | B | ~~860~~ 820 |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 25.000,-.

Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av ~~første tinglyste overdragelsespris~~. lånetaket.

Rettet av Bj. Thuder

Dato: 21.12.1983

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: A/L Sam-Bo Borettslag (s)

Sted: Oslo

Ragnar Gregersen A. W. Bakke

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Christiania Bank og KReditkasse<br>Eiendomsbestyrelsen | Kongens gate 33 | 48 51 31 |

| Snr. | Formål | Brøk med: nevner = 68.170 | Snr. | Formål | Brøk med nevner = 68.170 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 41 | B | ~~505~~ 575 | 75 | B | ~~575~~ 695 |
| 42 | B | ~~515~~ 515 | 76 | B | ~~820~~ 820 |
| 43 | B | ~~860~~ 820 | 77 | B | ~~860~~ 820 |
| 44 | B | ~~860~~ 820 | 78 | B | ~~860~~ 820 |
| 45 | B | ~~860~~ 820 | 79 | B | ~~695~~ 695 |
| 46 | B | ~~860~~ 820 | 80 | B | ~~575~~ 695 |
| 47 | B | ~~860~~ 820 | 81 | B | ~~820~~ 820 |
| 48 | B | ~~860~~ 820 | 82 | B | ~~860~~ 820 |
| 49 | B | ~~860~~ 820 | 83 | B | ~~860~~ 820 |
| 50 | B | ~~860~~ 820 | 84 | B | ~~820~~ 820 |
| 51 | B | ~~860~~ 820 | 85 | B | ~~860~~ 820 |
| 52 | B | ~~860~~ 820 | 86 | B | ~~860~~ 820 |
| 53 | B | ~~860~~ 820 | | | ~~68.170~~ 68.485 |
| 54 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 55 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 56 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 57 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 58 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 59 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 60 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 61 | B | ~~990~~ 990 | | | |
| 62 | B | ~~990~~ 990 | | | |
| 63 | B | ~~990~~ 990 | | | |
| 64 | B | ~~990~~ 990 | | | |
| 65 | B | ~~990~~ 990 | | | |
| 66 | B | ~~990~~ 990 | | | |
| 67 | B | ~~695~~ 860 | | | |
| 68 | B | ~~575~~ 695 | | | |
| 69 | B | ~~695~~ 695 | | | |
| 70 | B | ~~575~~ 695 | | | |
| 71 | B | ~~820~~ 820 | | | |
| 72 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 73 | B | ~~860~~ 820 | | | |
| 74 | B | ~~695~~ 695 | | | |

Oslo, den 21. desember 1983.

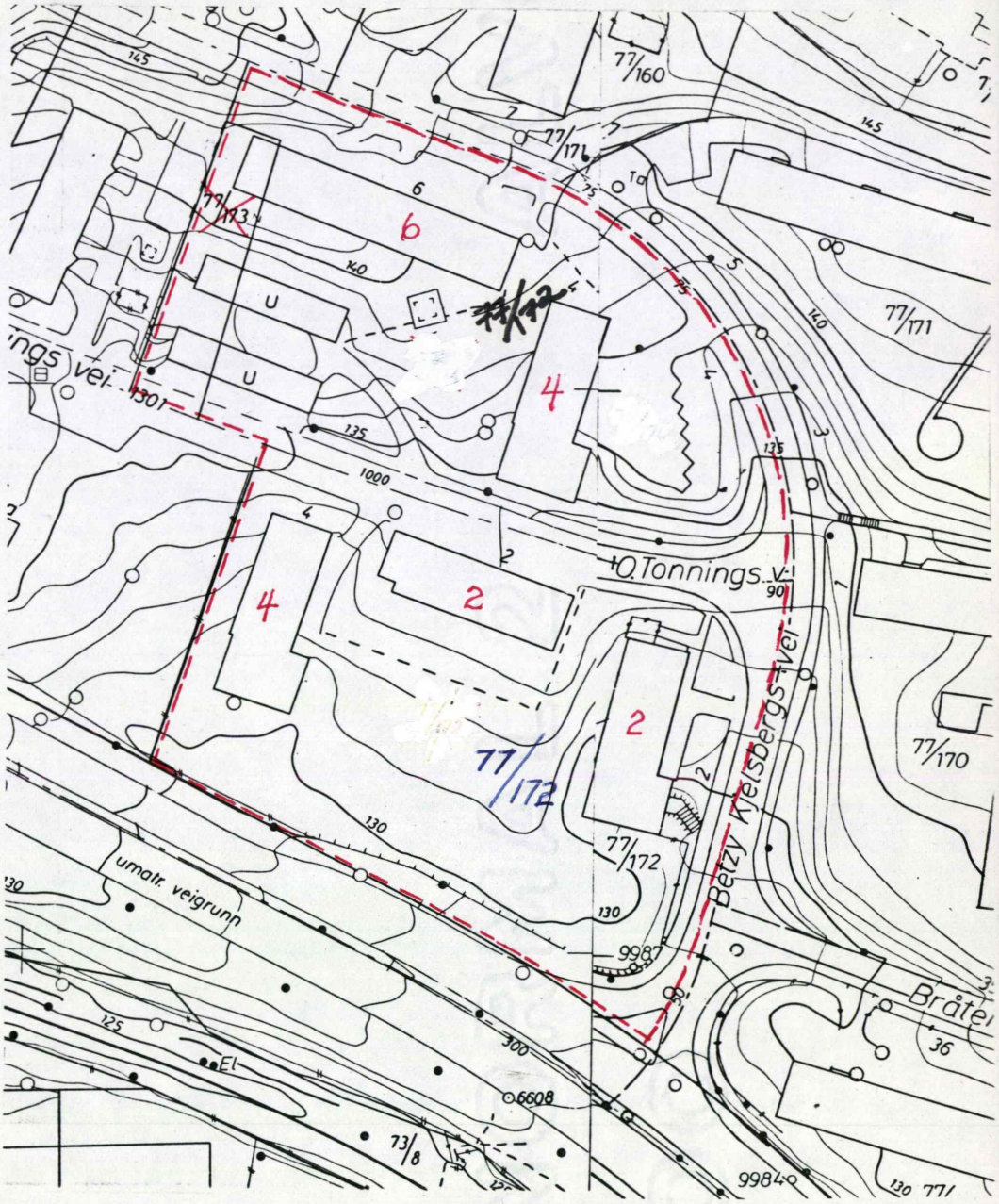
A/L Sam-Bo Borettslag

Rigard Engen

J. W. Bakke

s.l

G.NR. 77, B.NR. 172 BESTÅENDE AV
Betzy Kjelsbergs v. 2, 4 og 6 med seksjonene 1-60
Othilie Tønnings v. 2 og 4 —"— —"— 61-86



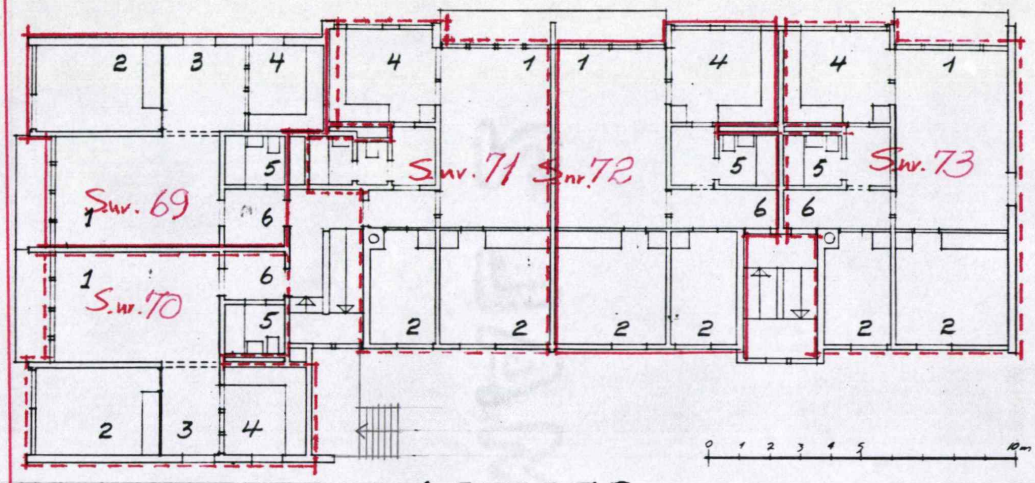

A/L Sam-Bo Borettslag

Richard Gregersen A. W. Bakke

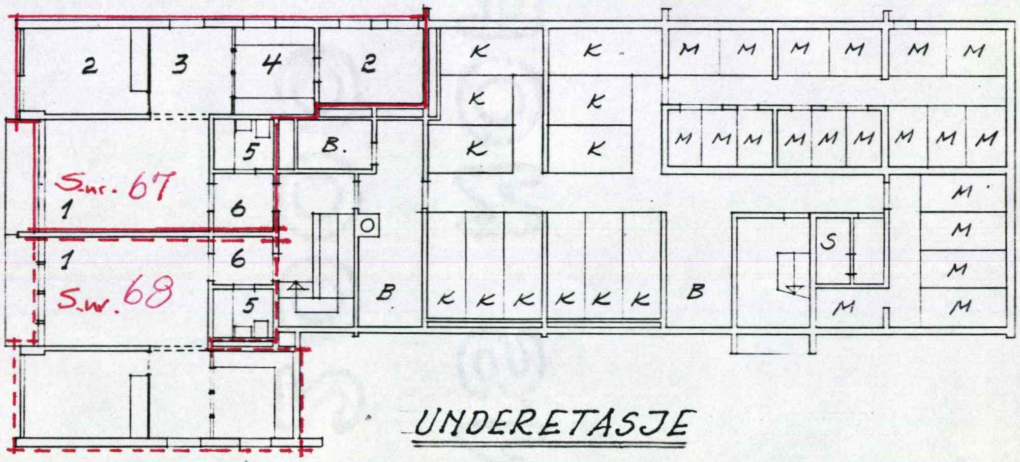
102

s.9

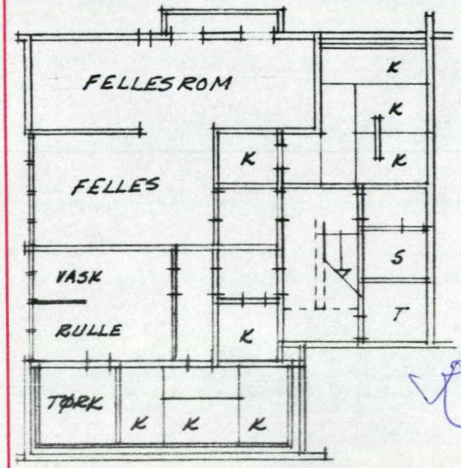
G.NR. 72, B.NR. 172, Othilie Tonnings vei 4
MED SEKSJONENE 67-86 som er angitt
(HERAV 67-73 PÅ DETTE ARK)




1. ETASJE




UNDERETASJE




ROMBETEGNELSER:

1: STUE
2: SOVEROM
3: SPISEPLASS
4: KJØKKEN
5: BAD M. WC
6: ENTRE

M: MATBOD
K: KLESBOD
S: SØPPELROM
B: FELLESROM FOR SYKLER ETC.
T: TAVLEROM

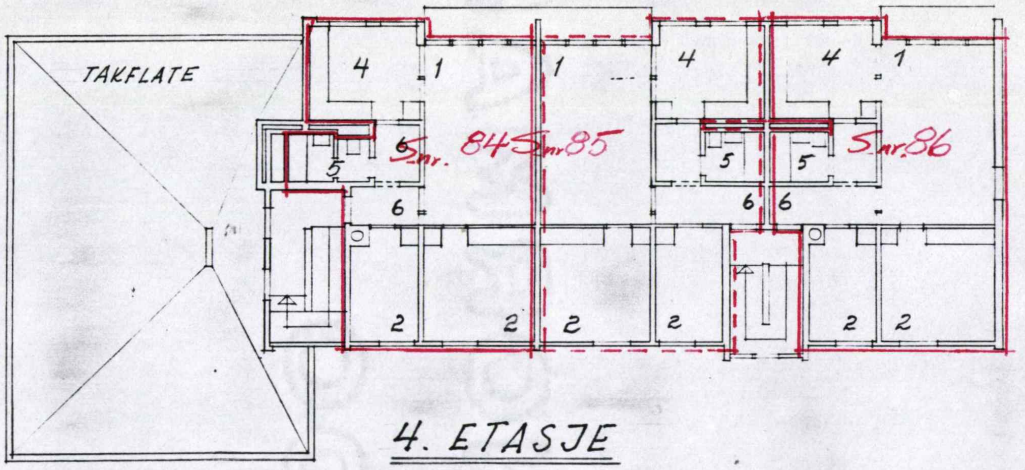
A/L Sam-Bo BOrettslag

Richard Gregersen J. W. Bakke

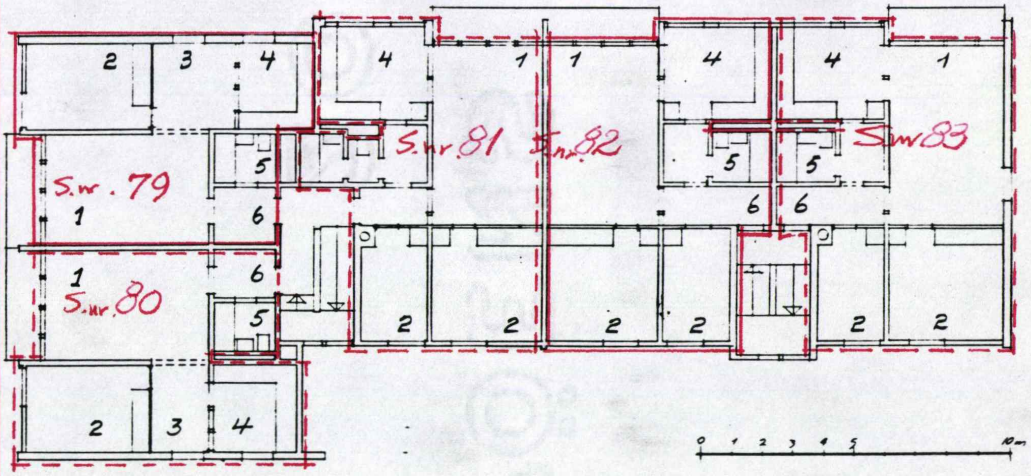
1:200

s.10

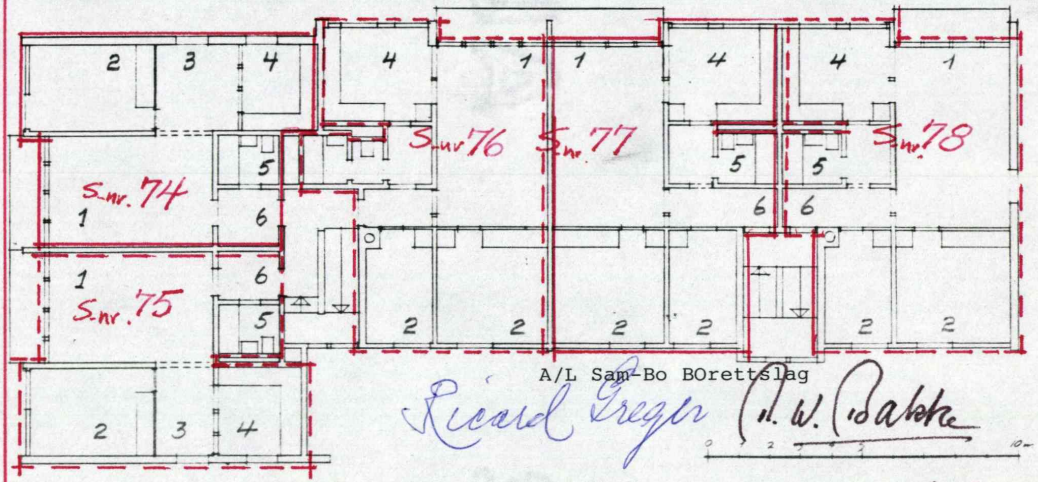
G.NR. 72, B.NR. 172, Othilie Tonnings vei 4
MED SEKSJONENE 67-86 som er angitt
(Herav nr. 74-86 på dette ark)




4. ETASJE




3. ETASJE




A/L Sam-Bo BOrettslag

2. ETASJE

1:200

# Othilie Tonnings vei 4A

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grefsen skole (1-7 kl.)**<br>724 elever, 37 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Fernanda Nissen skole (1-7 kl....**<br>521 elever, 25 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| **Disen skole (1-7 kl.)**<br>515 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| **Morellbakken skole (8-10 kl.)**<br>392 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Engebråten skole (8-10 kl.)**<br>705 elever, 41 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| **Nydalen videregående skole**<br>960 elever | 17 min<br>1.4 km |
| **Blindern videregående skole**<br>810 elever, 24 klasser | 4 min<br>2.9 km |

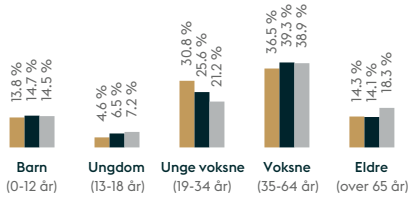
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Lillo terrasse**<br>Linje FB3, 23, 24 | 2 min<br>0.2 km |
| **Nydalen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 7 min<br>0.6 km |
| **Storo**<br>Linje 11, 12, 18 | 11 min<br>0.9 km |
| **Storo**<br>Linje 4, 5 | 12 min<br>1 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>5.7 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Bråtenalleen barnehage (1-5 år...**<br>108 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ...**<br>31 barn | 8 min<br>0.6 km |
| **Barnehagenvår Josefine (1-5 år...**<br>42 barn | 10 min<br>0.8 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Grefsen skole | 7 min |
| Engebråten skole - idrettshall | 16 min |
| SiO Athletica Nydalen | 14 min |
| Fitness24Seven Storo | 14 min |

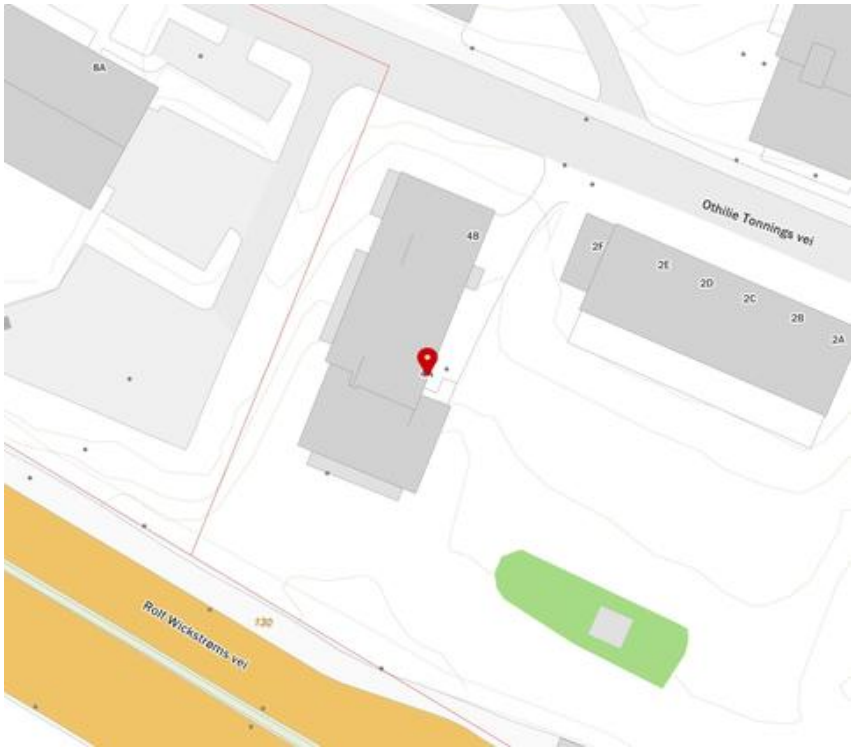
*«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 82/100




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

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget



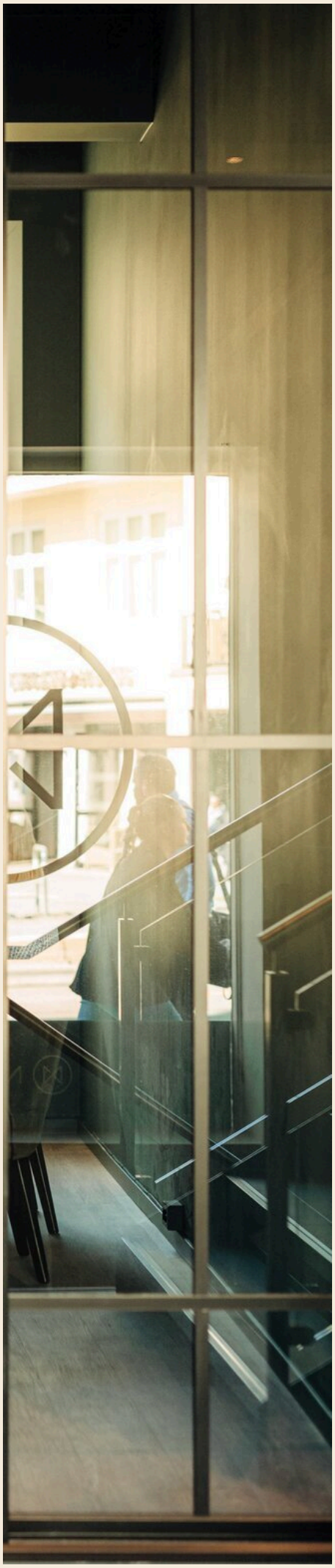



Velkommen til

# Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum og hele Oslo godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

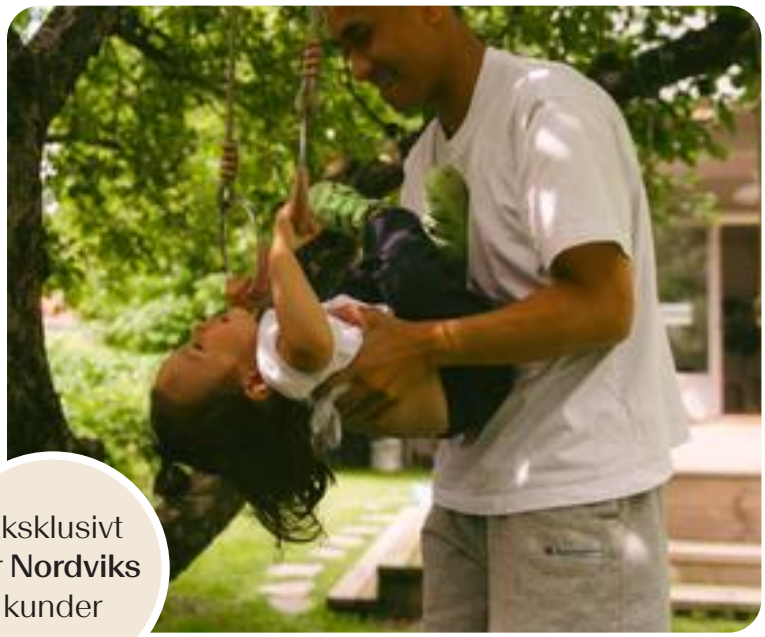


Gamle Ringeriksvei 29 C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
**934 97 997**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0001/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Othilie Tonnings vei 4A 0486 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 172, snr 76 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:




Denne boligen er presentert av:

**Kim Gjelseth**

Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997