

Odins gate 9B



Velkommen til

Odins gate 9B



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Frogner

Klassisk 2(3)-roms m/sjeldent god beliggenhet - Peis, god takhøyde og stukkatur/rosett - Separat kjøkken/stort potensial

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	6 221,-
Omkostninger	138 750,-
Totalpris	5 634 971,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 893,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stor og klassisk 2(3)r eierseksjon m/sjeldent god beliggenhet på Frogner. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje, er gjennomgående og fremstår som lys og luftig.

- En flott kombinasjon av klassiske detaljer som stukkatur, rosett, god takhøyde og peisovn kombineres med en spennende planløsning med flere muligheter og stort potensial. Leiligheten holder en gjennomgående funksjonell standard, men kan ha noe oppussingsbehov avhengig av ønsket standard.

- Innhold: Innbydende entré, romslig stue med god plass til ønsket møblement, stort soverom med garderobe, delikat bad og separat kjøkken. Det antas å være mulig å flytte kjøkkenet dersom man ønsker å lage et ekstra soverom.

- Høydepunkter:
- Klassisk leil.
- Pen peisovn
- Vakre detaljer
- God takhøyde
- Gjennomgående
- Fantastisk beliggenhet

Arealer og innhold

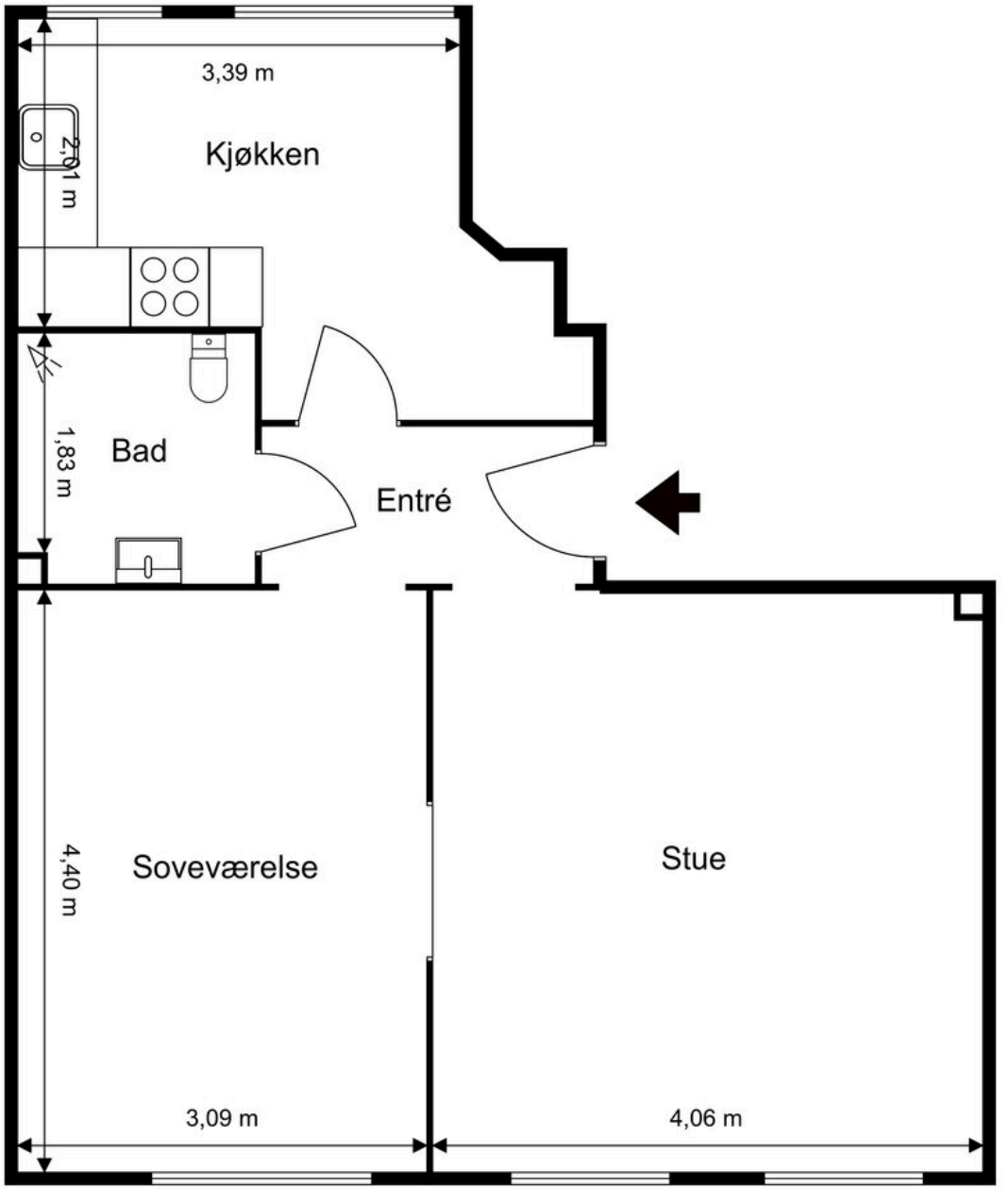
BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	64 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entre, bad, kjøkken, stue, soverom
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.



Forklaring av bilde/rommet






































FRISØR
MAKE UP

Informasjon

Odins gate 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0117/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Odins gate 9B, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 700, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anton Emil Bergh Poulsson

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
6 221,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 496 221,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 400,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 634 971,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 671,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entre, bad, kjøkken, stue, soverom

Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder følgende: entré, stue, soverom, kjøkken og bad.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling rosett og stukkatur. Vedovn og panelovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling rosett og stukkatur. Panelovn. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt panel i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen.

Det er frittståendekjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2: Stue: Måler 20 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
- Vinduer og dører: TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. TG2: Alder på isolerglass er over 20 år og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.
- Kjøkken: TG2: Det registreres fukt/skader i underkant på benkeplate ved oppvaskmaskin. TG2: Det mangler en skapdør på overskap. TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
- Oppsummering av avtrekk: TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
- Avløpsrør: TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad.
- TG2: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannledninger: TG2: Innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan

medføre noe kondensering.
- Elektrisk: Gjelder manglende bruksanvisning for jordfeilbryter Malmbergs. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. En element var ikke merket med tall. Med bakgrunn i avvikene gis det TG2 på el- anlegget.
- Varmtvannsbereder: TG2: Bereder er ikke lekkasjesikret.
- Våtrom: TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Noe av flasset maling på dørblad og nederst på listverket. TG2: Enkelte veggflis i dusjen er skadet / sprukket. TG2: Misfarget silicone i dusjsonen.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.TG2: Noe løse skuffer. TG2: Dør på dusjen går tregt.
Oppsummering av ventilasjon: TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG3: Soverom: Måler 32 mm avvik på 2 meter og 40 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med over fire etasjer samt kjeller og loft. Grunnmuren og de bærende veggene er oppført i naturstein og murkonstruksjoner. Ytterveggene består av teglstein med pussede og malte flater. Taket er en saltakkonstruksjon av tre, tekket med takstein eller takplater, men er ikke besiktiget. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Sameiet har vedtatt et fremleiegebyr ved skifte av leieboer på kr. 2.000. Dette skyldes at flytting erfaringsmessig medfører økt slitasje i trappeoppganger, søppel/møbler som blir hensatt og som sådan medfører sameiets ekstra kostnader. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold. Navn og adresse på leieboere skal meddeles skriftlig til sameiets styreleder og regnskapsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 893,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån: 557.-
Felleskost: 2 336.-

Herav:
Trappevask, forretningsførsel, gårdsforsikring, betjening av fellesgjeld og kommunale avgifter.

Formuesverdi

Formues verdien lot seg ikke fremskaffe.

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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Odinsgt 9, orgnr. 979400187

Om sameiet

Sameiet Odinsgate 9 består av 18 seksjoner.

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan med prioriterte oppgaver og kostnader. Rapporten danner grunnlag for en diskusjon og et underlag for utarbeidelse av en handlingsplan med finansiering. Planen følger vedlagt. Sameiet vedtok på årsmøtet 2024 å gjennom året se på en oppstilling av prioriterte oppgaver så som rep. av tak uten full omlegging, total restaurering av port med portal mot Odins Gate, restaurering av trapperomsinngangsdørene med eventuelt et beskyttet tak over, gulvet i portalen og en gjennomgang av det

elektriske anlegget med oppgradering av det nødvendigste. Det ble vedtatt å få en oppstilling på priser, og dermed innkalle midler gjennom kontantinnskudd, og ta opp lån når eksisterende lån er betalt uten at dette påvirker dagens felleskostnader. Dette anses som tilstrekkelige fullmakter uten behov for ekstraordinært sameiermøte. Iht. styreleder ønsker sameiet å få inn tilbud på de respektive arbeidene, for å sette opp ett overslag på kostnadene. Sameiet regner med å få inn tilbud over fellesferien da byggebransjen ofte er svært redusert i fellesferien. Etter gjennomgang av arbeidsoppgaver sameiet får tilbud på skal sameiet vurdere en kapitalinnbetaling basert på eierbrøken, samtidig som når sameiet er ferdig betalt på sitt lån, ønsker sameiet å ta opp nytt lån uten at det da øker fellesutgiftene som seksjonseierne har i dag. Deler av felleskostnadene er betjening av lån som sameiet tok opp når de brannoppgraderte hele bygården.

Styret har fått inn en sak på at sameierbrøken skal være feil i forhold til størrelsen på 6 stk. leiligheter. Dette gjelder leiligheter hvor: snr. 7, 11, 15 har brøk 681. Snr. 6,10,14 har brøk 645. Av tegningene fremstår snr. 7,11,15 større enn 6,10,14. Sameiet vedtok følgende på årsmøtet 2024: Da det ikke har vært mulig å få inn takst fra leilighet i oppgang B, må styre forsøke å få inn en takst med oppmåling fra en leilighet på venstre side som bekostes av sameiet. Videre arbeid med saken kan styret da ta stilling til. Dersom eierbrøken endres kan dette medføre en justering av leilighetens felleskostnader og andel fellesgjeld. Iht. styreleder venter sameiet ikke store endringen, da leilighetene har omtrent samme størrelse. Eventuell justering har ingen tilbakevirkende kraft.

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 221,- pr. 31.12.2024

Sameiet har et lån til rest med ca. 70.000 tatt opp i DNB. Rente per 11.03.2025: 7,4 %. Nedbetalingsplan følger vedlagt.

Sameiet har et lån til rest med ca 70.000. rente p.t. 7,4 %. Vedlagt nedbetalingsplan.

Fellesformue
Kr 17 207,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver vår avholdes felles dugnad. Det forventes at alle deltar. Sameiermøte kan vedta at leiligheter som ikke bidrar får påslag på fellesutgiftene (eventuelt rabatt til de som deltar).

Hver sameier er ansvarlig for å skifte lyspære i trapperepos utenfor sin leilighet.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som passer naturlig inn i en bygård. Det er en forutsetning at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79982605

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget etterspurt beliggenhet i Odins gate 9B - perfekt plassert mellom Frognerveien og Gimleveien. En praktfull beliggenhet i et område preget av nydelig arkitektur med umiddelbar nærhet til parker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Området passer godt for den som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser, restauranter og uteliv, shopping og vakre gater.

Tur- og fritidsaktiviteter:
Kort gangavstand til populære steder som Bygdøy Allé, Bogstadveien, Skovveien, Karenslyst Allé og Tjuvholmen/Aker Brygge med sine rikelige tilbud av gode restauranter, hyggelige kaféer og shoppingmuligheter. Bygdøy Allé og Skovveien ligger rett ved og byr på et spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker. En spasertur fra leiligheten ligger også Bogstadveien som er Oslos kanskje mest populære handlegate med alt av shoppingmuligheter. Kort vei til Aker Brygge/Tjuvholmen med et meget godt utvalg for shopping og restauranter, samt mulighet for bading og vannaktiviteter.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes bla. a. Frognerparken, Uranienborgparken, Slottsparken og idylliske Bygdøy.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1899 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:
Saksnummer 202108843: Elisenbergløkken - Midlertidig forbud mot tiltak.

Plan- og bygningsetaten har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1 for et område som inkluderer Odins gate 9 B. Forbudet omfatter oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl. § 1-6, slik det framgår av pbl. § 13-1. Plan- og bygningsetaten mener at det er nødvendig med en ny reguleringsplan som sikrer bevaringsverdiene for hver enkelt eiendom, og for det helhetlige områdets kulturhistoriske kvaliteter.

Saksnummer 202114191: Elisenbergløkken - Detaljregulering.

Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside

Byggesaker:
Odins gate 16 - Bruksendring av bod på loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202461567
Siste dok. 24.02.2025

Odins gate 16 - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202461544
Siste dok. 13.12.2024

Odins gate 11 A - Oppføring av balkong
Saksnummer: 202462266
Siste dok. 26.02.2025

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:
301/212/700/4:

06.05.1897 - Dokumentnr: 900661 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:700
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1987 - Dokumentnr: 26480 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 26,000
MED PRIORITET ETTER NOK 520000
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1987 - Dokumentnr: 26480 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 466/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER
Registrert feil formål for snr. 3
Rettet etter tingl. §18
08.07.2021. Arkivref. 21/26214-3

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Odins gate 9B

Odins gate 9B

Nabolaget Frogner - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**12 min**
795 elever, 46 klasser	0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**19 min**
751 elever, 42 klasser	1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**20 min**
604 elever, 35 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**23 min**
406 elever, 30 klasser	1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**9 min**
412 elever, 25 klasser	2.7 km
Oslo Handelsgymnasium	**16 min**
816 elever, 33 klasser	1.2 km
Wang Toppidrett	**18 min**
18 klasser	1.3 km

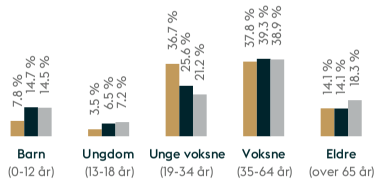
Offentlig transport

Elisenberg	**2 min**
Linje 12	0.1 km
Elisenberg	**2 min**
Linje 12N	0.1 km
Majorstuen	**20 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
Skøyen stasjon	**23 min**
Totalt 9 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.9 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho...	**4 min**
48 barn	0.3 km
Schafteløkken Menighets barneh...	**5 min**
24 barn	0.4 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-...	**6 min**
31 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Den tysk-norske	13 min
SATS Solli plass	13 min
Artesia Trening	16 min

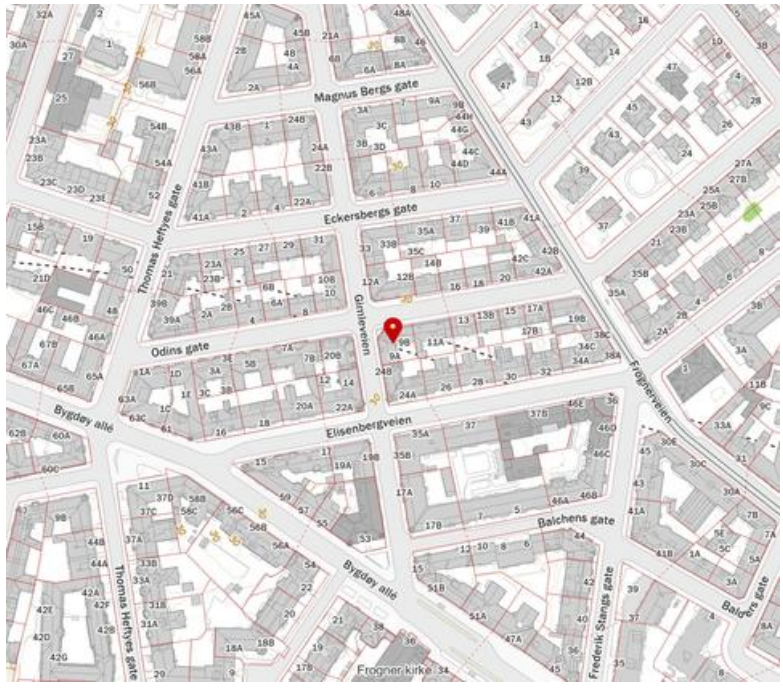
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Odins gate 9B
0266 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 65 m^2
BRA-i: 50 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	11	1	0

Supertakst
GNR: 212 BNR: 700 SNR: 4
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Odins gate 9B
0266 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/28192

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2: Stue: Måler 20 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG3: Soverom: Måler 32 mm avvik på 2 meter og 40 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2: Alder på isolerglass er over 20 år og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak på vinduer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Justeringer/smøring av dører anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt panel i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det registreres fukt/skader i underkant på benkeplate ved oppvaskmaskin.

TG2: Det mangler en skapdør på overskap.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

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

TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre noe kondensering.

Stoppekran er plassert bak skap på kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia den 24/2- 25 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik som er listet opp under:

Registrerte avvik:
Sikringsskap
1. Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Gjelder manglende bruksanvisning for jordfeilbryter Malmbergs.

2. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.
Kommentar:
Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern.
En element var ikke merket med tall.

Med bakgrunn i avvikene gis det TG2 på el- anlegget.

Anbefalte tiltak

Avvik avdekket av el kontrollen bør utbedres. Kostnader kan påløpe.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Bereder er ikke lekkasjesikret.

Merknad: Stikkontakten sitter bak bereder, så ikke mulig å se om den er brunsvidd.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Noe av flasset maling på dørblad og nederst på listverket.

TG2: Enkelte veggflis i dusjen er skadet / sprukket.

TG2: Misfarget silicone i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales å innstallere tett dusjkabinett med kontrolliert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2: Noe løse skuffer.

TG2: Dør på dusjen går tregt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Løse skuffer bør festes bedre.

Dusjdører bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.3.2025	**13.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: [redacted] Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Odins gate 9B, 0266 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**700**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1898**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 1. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling rosett og stukkatur. Vedovn og panelovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling rosett og stukkatur. Panelovn. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt panel i himling. Innredning med benkebereder og kulifiltervifte over stekesonen. Det er frittstående dekkjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, servantskap og wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og porttelefon.

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-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	50	1	0	0
Loft	7	0	7	0	0
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**65**	**50**	**15**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entre, bad, kjøkken, stue, soverom	
Totalt m²	**50**	**50**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1999
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.
Innerdører i tre, ukjent årstall.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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**

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2: Alder på isolerglass er over 20 år og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak på vinduer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Justeringer/smøring av dører anbefales.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-3**

TG2: Stue: Måler 20 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG3: Soverom: Måler 32 mm avvik på 2 meter og 40 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Opprinnelig en tegisteinspipe som er rehabilitert til stål, opplyst av dagens eier. Ukjent år.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-1**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Flis over benk. Malt panel i himling. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Det registreres fukt/skader i underkant på benkeplate ved oppvaskmaskin.

TG2: Det mangler en skapdør på overskap.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 3,03 m.
Bad: 2,84 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Keramikk
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 1995.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

TG2: Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 1995

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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**

TG2: Innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre noe kondensering.

Stoppekran er plassert bak skap på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-2

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia den 24/2- 25 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik som er listet opp under:

Registrerte avvik:
Sikringsskap
1. Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler mangler i sikringsskap/tavlerom. Jf. fel § 12.
Kommentar:
Gjelder manglende bruksanvisning for jordfeilbryter Malmbergs.

2. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32.
Kommentar:
Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern.
En element var ikke merket med tall.

Med bakgrunn i avvikene gis det TG2 på el- anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik avdekket av el kontrollen bør utbedres. Kostnader kan påløpe.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

TG2: Bereder er ikke lekkasjesikret.

Merknad: Stikkontakten sitter bak bereder, så ikke mulig å se om den er brunsvidd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring anbefales etablert.

6.10 Ventilasjon

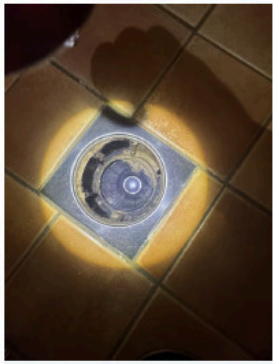
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

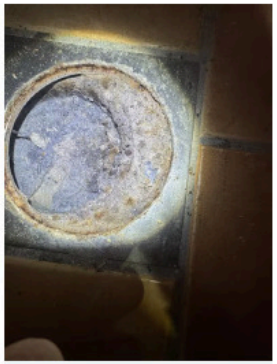
6.11 Våtrom



Hjelpesluk i dusjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser om at badet ble rehabilitert rundt år 2000, opplyst av dagens 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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Hovedsluk.

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (20 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Noe av flasset maling på dørblad og nederst på listverket.

TG2: Enkelte veggflis i dusjen er skadet / sprukket.

TG2: Misfarget silicone i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Det anbefales å innstallere tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2: Noe løse skuffer.

TG2: Dør på dusjen går tregt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Løse skuffer bør festes bedre.

Dusjdører bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlog avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

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

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig

Beskrivelse
Selger opplyser om at parkett på kjøkken kan være utsatt for vanndrypp fra uisolerte kobberrør på sommerstid. Måler ingen fukt der nå

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Poulsson, Anton Emil Bergh	9578-5998-4-2354381	2025-03-13 11:52:27
[redacted]	9578-5998-4-4140153	2025-03-13 12:07:06

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
13. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0117/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 9B, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
[redacted], Anton Emil Bergh Poulsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2018

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3857778
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort i 2000/2001, da [redacted] eide, men ikke jeg. Gjestvang Rørleggerfirma.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2000/2001. Gjestvang Rørleggerfirma.

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

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: Vedlikeholdt fortløpende

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

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgraderinger ble gjort i 2000/2001. Nylig tilsynsrapport vil bli fulgt opp. Avvik der gjaldt manglende merking av én sikring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynsrapport fra februar 2025. Vil bli fulgt opp. Avvik der gjaldt manglende merking av én sikring.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgraderinger gjort i 2000/2001. Varmtvannsbereder ble byttet i 2021.

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Loft ble gjort om til leilighet på et tidspunkt, omtrent 1987, men dette gjelder ikke min bolig. Jeg har ingen ytterligere informasjon om tidspunkt, men det skal være godkjent.

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

Eventuell kommentar: Elektrisk oppvarming.

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?
Ja

Beskriv: Se tilstandsrapport. Det er noen sprukne fliser i dusjsonen, samt misfarget silikon. Ingen kjent lekkasje, råte, lukt eller soppskader.

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

Eventuell kommentar: Nei, ingen fuktskader, men det er høy luftfuktighet i kjelleren.

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

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport gir TG2 på enkelte vinduer og dører pga. alder (over 20 år) og behov for justering. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det kan på sikt være aktuelt med utskifting.

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

Eventuell kommentar: Ved tilsyn ble det bemerket at bruksanvisning for sikringsskap manglet, og at én kurs ikke var merket med tall.

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapport gir TG3 på soveromsgulv pga. skjevheter (32 mm avvik på 2 meter). Stue har mindre avvik (TG2). Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men kan vurderes ved fremtidig renovering.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport gir TG2 på innvendige avløpsrør og vannrør pga. høy alder. Ingen lekkasjer eller akutte feil påvist, men rapport anbefaler jevnlig tilsyn og vurdering av utskifting ved oppgradering av kjøkken eller våtrom.

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.

Ja

Beskriv: Observert sølvkre på badet. Ingen tegn til andre skadedyr.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport gir TG2 på ventilasjon da boligen kun har naturlig avtrekk. Dette er normalt for bygningens alder, men gir mindre effektiv luftutskiftning.

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: Tilstandsrapport som følger med salget, mars 2025.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra mars 2025

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?

Ja

Beskriv: Området er under bevaringsregulering for å sikre eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Ingen større endringer i bruk av eiendommen, men det er strengere restriksjoner på fasadeendringer og bevaring av bygningsstrukturen.

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?

Ja

Beskriv: Det pågår en sak i sameiet om mulig feil i sameierbrøken for seks leiligheter, men dette gjelder ikke denne leiligheten. Sameiet vurderer videre fremgangsmåte.

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

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: 8-0117/25

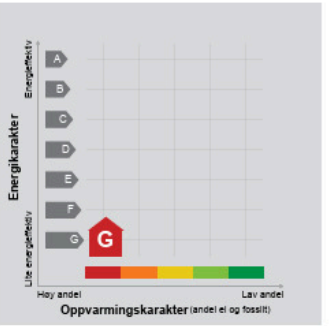
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
[redacted]	2025-03-13	Poulsson, Anton Emil Bergh	2025-03-13
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID [redacted]		bankID Poulsson, Anton Emil Bergh	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Oslns gate 9B
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	700
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80504330
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92054
Dato	14.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.
Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Innkalling til sameiermøte 2024 i Sameiet Odins Gate 9

Tiden for sameiermøtet blir:
Tid: 29. mai 2024 kl. 18.00
Sted: Bénédicte Badot og Bjarne Frosterud, Odins gate. 9 B, 5 etg.

Dagsorden:

1. Åpning av møtet og registrering av sameiere og fullmakter
2. Valg av møteleder og én person til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen
3. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
4. Godkjennelse av Styrets årsberetning og sameiets regnskap og balanse for 2023.
5. Fastsettelse av styremedlemmenes godtgjørelse.
6. Gjennomgang av vedlikeholds-rapport.
7. Avvik i grunnbok og utregnet sameierbrøk
8. Godkjenning av Budsjett 2024
9. Valg av styret.

Dersom enkelte sameiere ikke kan møte, kan fullmakt gis til en annen sameier eller til Styreleder pr. brev eller mail: odinsgate9@gmail.com / b.frost@online.no

Oslo 14. mai 2024

Styreleder

Bjarne Frosterud
Odinsgt. 9B, 0266 Oslo
Mob: 46471040

* * *

Til sakene på dagsorden:

SAK 1: ÅPNING AV MØTET OG REGISTRERING AV SAMEIERE OG FULLMAKTER.
De oppmøte noterer opp i skjema hvem som deltar og hvem som har med fullmakter for de som ikke møter.

SAK 2: VALG AV MØTELEDER OG ÉN PERSON TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN SAMMEN MED MØTELEDEREN.
Sameiet velger en som møteleder og en til å undertegne protokollen.

SAK 3: GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN
Innkalling og dagsorden godkjennes om den er utført i henhold til vedtekter

SAK 4: GODKJENNELSE AV STYRETS ÅRSRAPPORT OG SAMEIETS REGNSKAP OG BALANSE FOR 2023.
Styrets årsberetning gjennomleses av deltagere før sameiermøtet
Regnskap med noter for 2023 sendes før møtet og leses av hver deltaker før møtet. Budsjett for 2024 sendes før møtet og leses av hever enkelt før møtet.

SAK 5: FASTSETTELSE AV STYREMEDLEMMENES GODTGJØRELSE
I tråd med tidligere praksis foreslås det for generalforsamlingen at det utbetales godtgjørelse for 2023 til styrets leder Bjarne på kr. 0.000, -. For styremedlemmene Wiggo Frantzen og Anton Poulsson det en godtgjørelse på kr. 0.000, - hver.

SAK 6: GJENNOMGANG AV VEDLIKEHOLDSRAPPORT.
Vi har en oppgave med å vedlikeholde gården. Styret har fått en takstmann gjennom Huseiernes Landsforbund til å sette opp en rapport med prioriterte oppgaver og kostnader. Sameiermøtet må diskutere prioritert rekkefølge å drøfte finansiering av vedlikeholdsplanen.

SAK 7: AVVIK I GRUNNBOK OG UTREGNET SAMEIERBRØK
Vi har fått inn en sak på at sameierbrøken skal være feil i forhold til størrelsen på 6 stk. Leiligheter. Dette gjelder leiligheter hvor: sek nr. 7,11,15 har brøk 681. 6,10,14 har brøk 645. Av tegningene fremstår sek.nr. 7,11,15 større enn 6,10,14. Siden det er vanskelig å få inn sammenlignende takster må sameiet avgjøre videre fremgangsmåte.

SAK 8: BUDSJETT 2024

Forslag til budsjett for 2024 ligger vedlagt innkallingen. Det er et forslag om å øke fellesutgiftene med 5 % for neste år med virkning fra 01.07.2024.

SAK 9: VALG AV STYRET

Styreleder: Bjarne Frosterud står ikke på valg.
Styremedlem: Wiggo Frantzen står ikke valg
Styremedlem: Axel Bjørnstad står ikke på valg.
Varamedlem: Julie Hagen står på valg.

Valg på sameiermøtet:
Styremedlem: velges for 2 valgperioder.
Varamedlem velges for 1 valgperiode.

Årsberetning 2023
for
Sameiet Odins Gate 9

Generelt om driften

Styret har i 2023 bestått av:

Bjarne Frosterud	-	styreleder,
Wiggo Frantzen	-	styremedlem,
Axel Bjørnstad	-	styremedlem,
Julie Hagen	-	varamedlem,

Driften av sameiet i 2023 har ikke hatt mange utfordringer. Vinteren var ikke i år veldig snill, men har ikke påført gården noen synlige skader.
De faste utgiftene var stigende. Økning av husleie bedret likviditeten.
Vi har ikke gjort mye vedlikehold og har da spart litt på det.

SAKER GJENNOM ÅRET
Det har vært få saker gjennom åres som er godt. Litt klage på lukt i og noe støy ved høy musikk i oppgang B. Utover dette har det vært stille.

Sameiet bestilte en vedlikeholds-rapport fra Huseiernes landsforbund. Det tok tid for dette kom i orden. Rapporten kom og etter en del korrespondanse og justering og presiseringer i rapporten lå den til grunn til sameiermøtet i 2022. Rapporten danner grunnlag for en diskusjon og et underlag for utarbeidelse av en handlingsplan med finansiering. Styret trenger en bred diskusjon om hvorledes sameiet ønske å prioritere samt hvilke finansieringsløsninger som skal forhandles frem.

Sammen med innkallingen sendes det ut en sjekkliste for el-anlegg som styret vil at hver enkelt huseier returnerer til SK Eiendom. Dette har det tidligere vært meget dårlig respons på, så da har styre sett på en løsning på å delegere oppgaven til SK Eiendom for å følge opp. Dette er en av de punktene som rapporten kommenterer og som styre mener skal håndtere gjennom SK Eiendom for utforelse og arkivering, da brann kan få store konsekvenser.

En sak som ikke er like lett å få opplysninger om er *«Avvik i grunnbok og utregnet sameierbrøk»*. Denne saken må diskuteres, da styre ser det som siste utvei å få en oppmåling fra takstmann i oppgang B for å kunne sammenligne konkret med grunnbok.

Trappevask er utfort av Raja Rengjoringsbyrå.

Virksomhetens art og hvor den drives
Sameiet har sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Odins Gate 9 i Oslo.

Fortsatt drift
Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift

Arbeidsmiljø/ ytre miljø
Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som bra. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak.

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Andre forhold
Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for sameiets stilling og resultat.

Likestilling
Det er ingen ansatte og sameiet har ikke funnet det aktuelt å iverksette tiltak i forbindelse med likestilling. Styret har bestått av tre menn. Det er ikke til hinder i styret å velge en kvinne. Det er pr i dag ikke nok deltagere til å betjene de stillingene vi har, så frem til det er vi taknemlig for de som kan bidra for felleskapet.

Forskning og utvikling
Sameiet har ikke forsknings- og utviklingsprosjekter.

Oslo 15.05.2024
Styret i Odins Gate 9

Bjarne Frosterud	Wiggo Frantzen	Axel Bjørnstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET ODINSGATE 9

RESULTATREGNSKAP		2023	Budsj. 23	2022
Inntekter:	**Note:**			
Innkalte fellesutgifter		569 958	569 908	530 694
Innbetaling lån		141 840	141 840	138 948
Diverse inntekt		0	0	2 000
Sum inntekter:		**711 798**	**711 748**	**671 642**
Driftskostnader:				
Styrehonorar, tilbakeført avsatt 2022		-13 000	0	13 000
Arbeidsgiveravgift, tilbakeført avsatt 2022		-1 833	0	1 833
Avskrivning aktivert vedlikehold	5	121 182	120 000	118 014
Strøm		81 494	80 000	72 062
Kommunale avgifter		181 087	180 000	154 490
Kabel-tv		49 647	50 000	36 872
Diverse kostnader		1 990	6 000	1 890
Drift og vedlikehold	1	38 249	60 000	18 763
Forretningsfører		35 716	35 716	33 724
Renhold og vaktmester		53 458	55 000	51 675
Vedtatt vedlikehold		0	0	0
Forsikring	2	75 960	76 000	78 998
Bankomkostninger		4 285	4 500	4 004
Sum driftsutgifter		**628 235**	**667 216**	**585 325**
DRIFTSRESULTAT		**83 563**	**44 532**	**86 317**
Finansinntekter/finansutgifter:				
Renteinntekter		117	301	707
Rentekostnader		20 396	18 000	19 323
Sum finansinntekter/-utgifter		**-20 279**	**-17 699**	**-18 616**
ÅRSRESULTAT		**63 284**	**26 833**	**67 701**

SAMEIET ODINSGATE 9

BALANSE PR. 31. DESEMBER

	Note:	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler			
Aktivert vedlikehold	5	233 341	354 523
Sum anleggsmidler		**233 341**	**354 523**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fra sameierne		5 615	0
Forskuddbetalte kostnader		65 213	57 963
Sum fordringer		**70 828**	**57 963**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
DnB ASA		365 488	291 623
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**365 488**	**291 623**
Sum eiendeler		**669 657**	**704 109**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	333 838	270 554
Sum opptjent egenkapital		**333 838**	**270 554**
Sum egenkapital		**333 838**	**270 554**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i DNB	4	233 341	354 523
Sum langsiktig gjeld		**233 341**	**354 523**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		68 491	26 972
Påløpte renter		1 849	1 849
Avsatt styrehonorar og aga		26 243	41 076
Forskuddsbetalte fellesutgifter		5 895	9 135
Sum kortsiktig gjeld		**102 478**	**79 032**
Sum gjeld		**335 819**	**433 555**
Sum egenkapital og gjeld		**669 657**	**704 109**

Bjarne Frosterud	Wiggo Frantzen	Axel Bjørnstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET ODINSGATE 9

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

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

Driftsinntekter

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

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Vedlikeholdsplan	19 500
Egenandel forsikringsskade	10 000
Dugnad, container	8 749
SUM	**38 249**

Note 2 - Forsikring - bygning:

If forsikring polise SP3857778.1.4	
Premie 1.1. - 31.12	75 960
SUM	**75 960**

Note 3 - Annen egenkapital:

Egenkapital 01.01	270 554
Årets resultat	63 284
SUM	**333 838**

Note 4 - Langsiktig gjeld:

Annuitetslån - 10 år løpetid - innfris i 2025 - rente 31.12: 7,8%	
Avdrag som forfaller innen fem år	233 341
Avdrag som forfaller etter fem år	0
SUM	**233 341**

Note 5 - Aktivert vedlikehold:

Det ble vedtatt å aktivere vedlikeholdskostader som kommer i 2015/16/17 samt å avskrive dette i takt med avdragene på lånet.

Aktivert i 2015	923 638
Aktivert i 2017	60 918
Tidligere års avskrivning	-630 033
Årets avskrivning	-121 182
SUM	**233 341**

SAMEIET ODINSGATE 9

BUDSJETTFORSLAG	2024	Res. 2023
Inntekter:		
Innkalte fellesutgifter inkl økn 5% fom 1/7-24	598 506	569 958
Innbetaling lån	146 220	141 840
Inntekstført tidligere års styrehonorar	26 043	0
Sum inntekter:	**770 769**	**711 798**
Driftsutgifter:		
Styrehonorar	0	-13 000
Arbeidsgiveravgift	0	-1 833
Avskrivning vedlikehold	125 000	121 182
Strøm	80 000	81 494
Kommunale avgifter	208 000	181 087
Kabel-tv	52 350	49 647
Diverse kostnader	6 000	1 990
Drift og vedlikehold	60 000	38 249
Forretningsfører	37 180	35 716
Renhold og vaktmester	55 000	53 458
Vedtatt vedlikehold	0	0
Forsikring	87 200	75 960
Bankomkostninger	4 500	4 285
Sum driftsutgifter	**715 230**	**628 235**
DRIFTSRESULTAT	**55 539**	**83 563**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	61	117
Rentekostnader	12 000	20 396
Sum finansinntekter/-utgifter	**-11 939**	**-20 279**
ÅRSRESULTAT	**43 600**	**63 284**

Protokoll fra sameiermøte 2024 i Sameiet Odins Gate 9

Tid: 29. mai. 2024 kl. 1800
Sted: Bénédicte Badot og Bjarne Frosterud, Odins gate. 9 B, 5 etg.

SAK 1: ÅPNING AV MØTET OG REGISTRERING AV SAMEIERE OG FULLMAKTER.
De oppmøte noterer opp i skjema hvem som deltar og hvem som har med fullmakter for de som ikke møter.
«Det møtte 10 deltagere hvor på det bel verifisert 8 seksjonseiere inkl. styreformann med stemmerett. I forkant av møtet ble det gitt fullmakt av 2 seksjonseiere til styreleder»

SAK 2: VALG AV MØTELEDER OG ÉN PERSON TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN SAMMEN MED MØTELEDEREN.
Sameiet velger en som møteleder og en til å undertegne protokollen.
Vedtak:
Møteleder ble Bjarne Frosterud.
En person til å undertegne protokollen ble Axel Bjørnstad.

SAK 3: GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN
Innkalling og dagsorden godkjennes om den er utført i henhold til vedtekter
Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

SAK 4: GODKJENNELSE AV STYRETS ÅRSBERETNING OG SAMEIETS REGNSKAP OG BALANSE FOR 2021, OPPGRADERING AV HUSORDENSREGLER
Styrets årsberetning gjennomleses av deltagere før sameiermøtet
Regnskap med noter for 2023 sendes før møtet og leses av hever deltaker før møtet. Budsjett for 2024 sendes før møtet og leses av hever enkelt før møtet.
Vedtak:
Årsberetning godkjennes.
Sameiets regnskap godkjennes uten kommentarer.
Balanse godkjennes uten kommentarer.

SAK 5: FASTSETTELSE AV STYREMEDLEMMENES GODTGJØRELSE

I tråd med tidligere praksis foreslås det for generalforsamlingen at det utbetales godtgjørelse for 2022 til styrets leder Bjarne på kr. 0.000, -. For styremedlemmene Wiggo Frantzen og Axel Bjørnstad det en godtgjørelse på kr. 0.000, - hver.

Vedtak:

Styreleder blir godtgjort med kr. 25.000, -. Wiggo Frantzen, Axel Bjørnstad og Julie Hagen får godtgjørelse på kr. 2.000, - hver.

SAK 6: GJENNOMGANG AV VEDLIKEHOLDSOPPGAVER.

Vi har en oppgave med å vedlikeholde gården. Styret har fått en takstmann gjennom Huseiernes Landsforbund til å sette opp en rapport med prioriterte oppgaver og kostnader. Sameiermøtet må diskutere prioritert rekkefølge å drøfte finansiering av vedlikeholdsplanen.

Vedtak:

Sameiet vedtok å gjennom året se på en oppstilling av prioriterte oppgaver så som rep av tak uten full omlegging, total restaurering av port med portal mot Odins Gate, restaurering av trapperoms-inngangsdørene med eventuelt et beskyttet tak over, gulvet i portalen og en gjennomgang av det elektriske anlegget med oppgradering av det nødvendigste.

Det ble vedtatt å få en oppstilling på priser, og dermed innkalle midler gjennom kontantinnskudd, og ta opp lån når eksisterende lån er betalt uten at dette påvirker dagne felleskostnader. Dette anses som tilstrekkelige fullmakter uten behov for ekstraordinært sameiermøte.

SAK 7: AVVIK I GRUNNBOK OG UTREGNET SAMEIERBRØK

Vi har fått inn en sak på at sameierbrøken skal være feil i forhold til størrelsen på 6 stk. Leiligheter. Dette gjelder leiligheter hvor: sek nr. 7,11,15 har brøk 681. 6,10,14 har brøk 645. Av tegningene fremstår sek.nr. 7,11,15 større enn 6,10,14.

Siden det er vanskelig å få inn sammenlignende takster må sameiet avgjøre videre fremgangsmåte.

Vedtak:

Da det ikke har vært mulig å få inn takst fra leilighet i oppgang B, må styre forsøke å få inn en takst med oppmåling fra en leilighet på venstre side som bekostes av sameiet. Videre arbeid med sak 7 kan da styret ta stilling til.

SAK 8: BUDSJETT 2020

Forslag til budsjett for 2024 ligger vedlagt innkallingen. Det er et forslag om å øke fellesutgiftene med 10 % for neste år med virkning fra 01.06.2024.

Vedtak:

Budsjett ble vedtatt med 10 % økning av fellesutgifter.

SAK 9: VALG AV STYRET

Styreleder: Bjarne Frosterud står ikke på valg.
Styremedlem: Wiggo Frantzen står ikke valg
Styremedlem: Axel Bjørnstad står ikke på valg.
Varamedlem: Julie Hagen står på valg.

Valg på sameiermøtet:
Varamedlem velges for 1 valgperiode.

Valg på sameiermøtet:
Varamedlem ble Ane Paulsson. For et år.

Dato: 10.07.2024

Bjarne Frosterud

Protokoll signatur
Bjarne Frosterud

Dato: 07.07.2024

Axel Bjørnstad

Protokoll signatur
Axel Bjørnstad

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Odinsgt.9, 0266 Oslo

Vedtatt i sameiermøte
den 29 april 2009

1. NAVN

Sameiets navn er: Sameiet Odinsgate 9

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 212, Bnr. 70 i Oslo kommune, som ligger i sameie mellom eierne av de 18 seksjonene som er på eiendommen

Sameiet formål er å ivareta fellesoppgavene med hensyn til drift og vedlikehold av eiendommen.

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979 400 187, som et tingsrettslig sameie.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Nevneren i sameiebrøken er 10 000, telleren i sameiebrøkene er:

Snr. 1: 458	Snr. 2: 468	Snr. 3: 530
Snr. 4: 457	Snr. 5: 458	Snr.6: 609
Snr. 7 578	Snr. 8: 457	Snr. 9: 458
Snr. 10: 609	Snr. 11: 578	Snr. 12: 457
Snr. 13: 458	Snr. 14: 609	Snr. 15: 578
Snr. 16: 457	Snr. 17: 803	Snr. 18: 974

2.1

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Til hver seksjon hører bruksrett til 1 kjellerbod og 1 loftsbod. Boder utover dette eies og disponeres av Sameiet.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Navn og adresse på leieboere skal meddeles skriftlig til sameiets styreleder og regnskapsfører.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene 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.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne eventuelt leietakere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr som passer naturlig inn i en bygård. Det er en forutsetning at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

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.

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 sameieren 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.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett for eksempel terasse/balkong og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT 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 det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

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

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene kunne behandles, må dette gå fram av innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap, dersom de er tilgjengelige på dette tidspunkt, sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i sameiermøtet.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Sameiets regnskap
3. Valg av styremedlemmer

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- vedtektsendring

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal minimum ha et styre bestående av tre medlemmer og ett varamedlem. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift gitt at dette er i henhold til pkt. 6.4 Lederen forplikter i slike tilfelle sameiet og kan tegne i sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over saksbehandling og vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser (gjelder ikke de 2 loftsleilighetene), endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, for sameiets forsikring benyttes. Som hovedregel dekker innboforsikringen ikke skader på selve bygningsmassen (gulv, vegger, tak etc.), men kun innbo og løsøre. Ved skade i en leilighet som dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

Dersom en leietaker ved sin adferd, utagerende festing, oppførsel etc. bryter husordensreglene eller skikk for god oppførsel, kan styret etter en skriftlig advarsel kreve at leietaker fraflytter leiligheten.

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig revisjon og regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET ODINSGT 9, 0266 OSLO

1. Alle skal melde til Styret gjennom forretningsfører (SK Eiendom) om navn som skal stå på ringeklokker ved innflytting. Klistrelapper er ikke tillat og vil bli fjernet. Fører fjerning til merkostnad vil seksjonen bli belastet.

2. Skilt på postkasse får man gratis på posten når man melder flytting. Skilt skal benyttes og klistrelapper vil bli fjernet. Fører fjerning til merkostnad vil seksjonen bli belastet.

3. Inngangsdører til eiendommen og til kjeller skal alltid holdes låst. Ikke «løsne» dørpumper, skulle dette allikevel bli gjort vil seksjon som har nylig flyttet inn eller ut bli belastet for reparasjon.

4. Boder i trappeoppgang skal holdes ryddig og forsvarlig i forhold til brannvern. Ovnene skal ikke tildekkes på noen tidspunkt.

5. Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesarealene i kjelleren. Sameierne må sørge for at bodene er rimelige ryddige og renholdt. Det er ikke tillat å sette sko eller andre eiendeler utenfor leilighetene.

6. Lufteluker i kjellerboder må åpnes om våren for utlufting. Tilsvarende må lufteluker stenges om høsten for å unngå frost i kjelleren.

7. Hver vår avholdes felles dugnad. Det forventes at alle deltar. Sameiermøte kan vedta at leiligheter som ikke bidrar får påslag på fellesutgiftene (eventuelt rabatt til de som deltar).

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

9. Ved større festlige anledninger skal det sendes ut nabovarsel. Dette er dog begrenset til 2 ganger i året.

10. Høy musikk, TV, arbeid som oppussing/snekring og lignende skal dempes senest kl. 22:00. Lørdag og søndag skal slik støy ikke på startes før 09:00

11. Gårdsrommet er til felles benyttelse for alle beboere i sameiet. Det påhviler den enkelte å rydde etter seg. Det er spesielt viktig at alt søppel tømmes opp sortert i riktig avfallscontainerne og ikke settes ved siden av disse.
Juletrær skal ikke kastes her – se Oslo kommune for oppsamlingsplass.
Pappesker skal brettes sammen før de legges i avfallscontainer for papp for å oppta minst mulig plass. Pappconteinere skal ikke inneholde annet en papp og papir. Det påhviler alle å sortere.

12. Det er ikke lov å røyke i oppganger, ut av vinduer i oppganger eller branntrapper/balkonger. Røyking i inngangsentre ved hoveddør medfører brannfare og dermed ikke tillat. Sneiper og annet avfall skal ikke i kummen i bakgården. Dette medfører oversvømmelse.

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET ODINSGT 9, 0266 OSLO

13. Vinduene i trappeoppgangen må ikke stå åpne over natten eller i regn og dårlig vær. Om en beboer setter opp et vindu i trappeoppgangen er vedkommende selv ansvarlig for at det blir lukket igjen og likeledes ansvarlig for enhver skade som måtte inntreffe dersom vinduet ikke blir lukket igjen.

14. Sykler må ikke låses til tørkestativ. Sykler skal plasseres i sykkelstativet, sykler skal ikke oppbevares ved inngangspartiet eller andre steder enn i sykkelstativet. Mopeder eller motorsykler skal ikke plasseres i gårdsrom.

15. Barnevogn-bu skal kun benyttes til barnevogner og midlertidig felles gjenstander som benyttes av hele sameiet. Sistnevnte skal hurtigst mulig plasseres i kjeller. Det er ikke tillat å røyke her inne eller plassere annet inn.

16. Hver sameier er ansvarlig for å skifte lyspære i trapperepos utenfor sin leilighet.

17. Trappevask besørges av innleid personell. Ved inn- eller utlasting som medfører tilsøling av fellesarealer utover normalt bruk, skal den enkelte sameier vaske og rydde opp etter seg. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av uaktsomhet eller brudd på instrukser gitt for teknisk og elektrisk utstyr. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin egen husstand, fremleietaker eller andre som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen (jfr. Husleielovens paragraf 20 og 21).

18. Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

Navn: Mathias Solheim Ørnes
Firma: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Avd.: Nordvik Majorstuen

Oslo, 11.03.2025

Salg av seksjon 4 i Sameiet Odinsgt 9, Poulsson (8-0117/25)

Viser til bestilling av i dag. Vedlagt oversendes:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet (i filen Megler 2024).
- Vedtekter (i filen Megler 2024).
- Husordensregler (i filen Megler 2024).
- Vedlikeholdsplan.
- Nabovarsel fra Odinsgt 11.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 2.336 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 557 pr. mnd til nedbetaling av lån.
- Seksjonens andel formue pr 31.12.2024: kr. 17.207.
- Seksjonens andel gjeld pr 31.12.2024: kr. 6.221.
- Sameiet har et lån til rest med ca 70.000. rente p.t. 7,4 %. Vedlagt nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret hos Gjensidige, polise 79982605.
- Sameiet har vedtatt et fremleiegebyr ved skifte av leieboer på kr. 2.000. Dette skyldes at flytting erfaringsmessig medfører økt slitasje i trappeoppganger, søppel/møbler som blir hensatt og som sådan medfører sameiets ekstra kostnader.
- Styreleder er Bjarne Frosterud, e-post b.frost@online.no, tlf 46 47 10 40.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkludert mva (konto 5005.06.60009).
- Faktura for megleropplysninger, kr. 4.200 inkl. mva., er sendt på EHF.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

DNB

Sameiet Odinsgt 9
c/o SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0202 OSLO

8. januar 2024

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 1213.54.64064 til rest kroner 222.902,84

Med virkning fra og med 23. januar 2024 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,40 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Vend !

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 1213.54.64064

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
01.02.2024	1.363,61	10.483,90	70,00	11.917,51	212.418,94
01.03.2024	1.245,49	10.635,51	70,00	11.951,00	201.783,43
01.04.2024	1.264,73	10.616,27	70,00	11.951,00	191.167,16
01.05.2024	1.159,54	10.721,46	70,00	11.951,00	180.445,70
01.06.2024	1.130,99	10.750,01	70,00	11.951,00	169.695,69
01.07.2024	1.029,30	10.851,70	70,00	11.951,00	158.843,99
01.08.2024	995,60	10.885,40	70,00	11.951,00	147.958,59
01.09.2024	927,37	10.953,63	70,00	11.951,00	137.004,96
01.10.2024	831,01	11.049,99	70,00	11.951,00	125.954,97
01.11.2024	789,46	11.091,54	70,00	11.951,00	114.863,43
01.12.2024	696,71	11.184,29	70,00	11.951,00	103.679,14
01.01.2025	649,84	11.231,16	70,00	11.951,00	92.447,98
01.02.2025	581,03	11.299,97	70,00	11.951,00	81.148,01
01.03.2025	460,65	11.420,35	70,00	11.951,00	69.727,66
01.04.2025	438,23	11.442,77	70,00	11.951,00	58.284,89
01.05.2025	354,50	11.526,50	70,00	11.951,00	46.758,39
01.06.2025	293,87	11.587,13	70,00	11.951,00	35.171,26
01.07.2025	213,92	11.667,08	70,00	11.951,00	23.504,18
01.08.2025	147,72	11.733,28	70,00	11.951,00	11.770,90
01.09.2025	73,98	11.770,90	70,00	11.914,88	0,00



Vedlikeholdsplan
SAMEIET ODINS GATE 9

Utført av

Soon Takst AS v/Thor Arne Breida

Son 03.02.2023

Huseierne

Formålet med rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK
Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy	— Tiltaket anbefales utført
Middels	— Tiltaket bør utføres
Lav	— Tiltaket kan utsettes

Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet
Takkonstruksjon
Omtekking

Fasader
Fasadevask og utbedringer av skader

Vinduer
Overflatebehandle vinduer

Internkontroll
Det bør etableres rutine på punkter nevnt i rapporten

Sum høy prioritet	390 900
Sum middels prioritet	618 800
Sum lav prioritet	1 254 300
Totalt	**2 264 000**

Konklusjon

Byggene er oppført rundt 1897 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Bygget er sefrak registrert på gul liste. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

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

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

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

Son 03.02.2023
Dato

Thor Arne Breida
Takstmann

Oppdrag / Mandat

Takstfirma Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Elin Kolstad via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Odins gate 9, 0266 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet/borettslaget har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer innvendig boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent:	Elin Kolstad
Befaringsdato:	13.12.2022
Takstmann:	Soon Takst AS v/Thor Arne Breida
Tilstede:	Bjarne Frosterud, Thor Arne Breida
Dokumenter:	0

Eiendomsdata	
Adresse:	Odins gate 9, 0266 OSLO
Registerbetegnelse	0301-212/700
Rekvirent:	Bjarne Frosterud
Byggeår:	01.01.1897

Arealer	**Bruksareal BRA m2**	
Borretslag	2355	17 seksjoner fordelt på 2 sammenhengende bygg
Sum andre bygninger	0	0
Totalt	2355	Arealer er ca. arealer og målt på kart tjeneste.

HMS og Internkontroll			
Informasjon om internkontroll:	JA	**Tiltak:**	JA
HMS:	JA	**Tiltak:**	JA

Oppvarming		
Oppvarmingskilde:	Elektrisk og ildsted	Den enkelte belastes sitt forbruk.

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	**Behov for utvidet kontroll?**	**Estimert kostnad utvidet kontroll**
EL /sikringsskap	JA	14 500
Ventilasjon	JA	24 000
Vann og avløp	Nei	-
Brannteknisk /sprinkelanlegg	JA	50 000
Totalt		**88 500**

Kort om SAMEIET ODINS GATE 9

Klassisk hjørnegård sammenbygget med nabogårder i begge gavler. Gården er oppført i 4 +1 etasjer samt kjeller og loft. Bærende ytter- og innervegger av tegl. Etasjeskillere av tre. Saltakkonstruksjon av tre med bærende taktro i form av rupanel. Taket er primært tekket med korrugerte stålplater og båndtekking. Gatefasaden er pusset med utsmykking i form av stukkatur rundt vinduer, mot hjørner, og i raft. Gårdsfasaden er av enkel utførelse og er slemmet. Videre er det 2 oppgang i bakgård, samt næringslokale i 1 .etasje mot gate.

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå

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

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

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

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

*Elkraft - Fellesareal
- o Elkraft, generelt

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

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.
I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

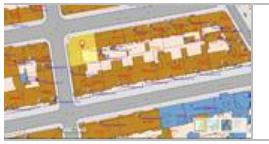
På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:
Rød – 0-1 år
Gul – 2-5 år
Grønn – 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.
Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

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

Foto fra befaringen



Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no



Fasade mot gate



Vinduer i fellesareal.



Brannisolert tak i kjeller



Portrom



Uisolert lufting over tak

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

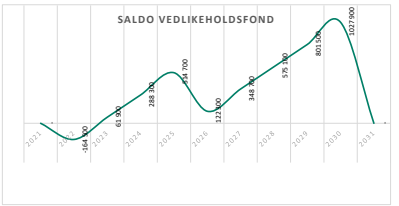
Sum høy prioritet	0-1 år	390 900
Sum middels prioritet	2-5 år	618 800
Sum lav prioritet	6-10 år	1 254 300
Totalt		**2 264 000**



Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	25 900
Bygning generelt	165 000
Grunn og fundamenter	12 500
Yttervegger	461 000
Innvegger	89 000
Dekker	-
Yttertak	1 264 800
Fast Invetar	4 300
Trapper Balkonger mm	148 000
VVS installasjoner	24 000
Elkraft generelt	14 500
Diverse	50 000
Annet	5 000
	2 264 000

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2021			-
2022	- 390 900	226 400	- 164 500
2023		226 400	61 900
2024		226 400	288 300
2025		226 400	514 700
2026	- 618 800	226 400	122 300
2027		226 400	348 700
2028		226 400	575 100
2029		226 400	801 500
2030		226 400	1 027 900
2031	- 1 254 300	226 400	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

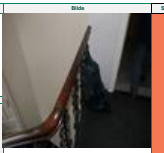
1 - 5 år	12 500
6 - 10 år	-
11 - 15 år	98 000
16-20 år	186 000
21--> År	1 607 100

** Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.*

Vedlikeholdsplan med økonomi

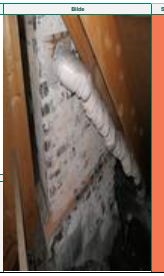
Internkontroll Generelt

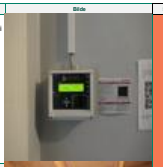
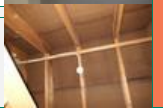
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
1	HMS	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret viderefører og utvikler rutine med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har kommet i gang med HMS-kontroll.				1 år	900

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
2	Lagring i fellesområder	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Boligselskapet har ikke rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.				1 år	900

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
3	"Rett bruk av boligen"	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet etablerer rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene"				1 år	2 600

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
4	Brannslukningsutstyr	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkeutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Boligselskapet har ikke fungerende kontroll av brannslukningsapparater.				1 år	16 500

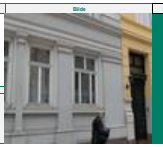
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
5	Ettermontasje	Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at det etableres rutine for informasjon, varsling og søknad ved ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal som overleveres eiere. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, ettermontasje og endring på ventilasjon osv. Ved registrert tilfelle med avtrekkskanal tilkoblet pipe bør styret kontaktes og pålegge eier å frakoble dette umiddelbart. Samt be om dokumentasjon på godkjent tetting av pipe av utførende entreprenør. Det anbefales også å avklare med brannrådgiver vedrørende eventuelt fyringspåbud på pipe frem til utbedring er gjennomført.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		"Boligselskapet har opplyst at det forelegger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer, men de opplever at tiltak gjennomføres uten å varsle styret. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret ikke blir utført.				1 år	5 000

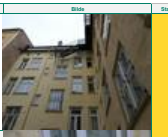
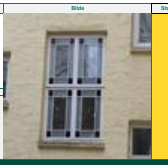
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
6	**Bygning generelt - Brann**	Det avsettes rundsum til oppgraderinger som opparbeidelse av brannvinduer i innvendig hjørne i bakgård. Vinduene er ikke antatt brannklassifiserte og er således utidsmessig. Jf. Sintef Byggforskblad 720.315 (Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940) bør vinduer/dører beliggende inn mot innvendige hjørne, og der vinduene/dørene er montert i ulike branceller, være brannklassifisert for å hindre brannspredning mellom brancceller. Videre gis det følgende anbefaling: Når avstanden mellom rutene er mindre enn 2 m, skal ett av vinduene ha brannmotstand EI 60, eller begge EI 30.	 		123	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**		**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Brannsikkerheten er etter vår vurdering for generelt god. Tiltak som er gjennomført er etablering av brannvarslingsanlegg, brannklassifisering av leilighetsdører. Brannfetting av gjennomføringer, samt tak i kjeller. Eksisterende ramningstrapp fra loftsleilighetter bør undersøkes og utbedres snarlig. Videre bør brannklassifisering av vinduer i hjørne bakgård avdekkes.			1-3 år	165 000

Grunn og fundamenter

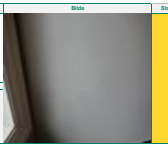
Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
7	**216 Direkte fundamentering - Naturstein**	Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokk med fundament av antatt naturstein/granitt på antatt fláter av tømmer. Jf. lasmassekart skrevet ut fra www.NGU.no er det i området fyllmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.			126	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**		**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det er ikke registrert tegn til nedsatt/svikttende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.	20 / 40 / 60		6-10 år	
8	**217 Drenering og overvann**	Her vurderes overvannsskåk på utecområdet. Sluk er antatt fra etableringstidspunkt antatt 1936. Hensikten med overvannslukene er å hindre vannansamling og lede overflatevann vekk fra internveiene. Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.			87	1 - 5 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**		**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det ble opplyst at det ikke har vært problemer med overvannsproblemer i bakgård, men at det ikke er gjennomført vedlikehold siste 5 år.	20 / 40 / 60		2-5 år	12 500

Yttervegger

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
9	**231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av teglgråstein**	Her vurderes yttervegger og bærende vegger i kjeller/underetasjer. Yttervæggene er oppført som en kombinasjon av murt gråsteinsmur og teglsteinsvegg. Innvendige vegger bærevegger er oppført i tegl. Utvendig er veggene pusset og malt. Ingen kjente påkostninger. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.			126	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**		**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremsto i generelt god stand. Dog ble det registrert mindre riss/sprekker forårsaket av små bevegelser.	20 / 40 / 60		6-10 år	-
10	**231 Bærende yttervegger - Tegl**	Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Byggene/bygget er konstruert med yttervegger av tegl (hullmur/masivmur) som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt			126	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**		**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Befarte vegger fremsto i god stand med normal bruks- og aldersslitasje. Yttervegger er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon. Yttervæggene tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav jf. tetthet og isolasjonsverdi.	20 / 40 / 60		6-10 år	-
11	**235 Utvendig kledning - Pusset, slammet og overflatebehandlet**	Utvendig er fasader pusset, slammet og utsmykning som er pusset og malt. Innvendig er veggene antatt utført med rupanel og påmontert gips/tapet. Det anbefales fasadevask med stedvise utbedringer. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Ved fasadevask bør man se etter og utbedre skader på fasadene slik at eventuelle skader kan utbedres på et tidlig tidspunkt slik at de ikke utvikles til å bli store og kostbare skader.			126	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**		**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		På yttervegger er det observert noe skader/riss og avskalinger i puss.	20 / 30 / 40		2-5 år	186 000

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
12	**234 Utv. dører/vinduer/porter - Vinduer / balkongdører**	Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med to-lags glass i ukjent alder. Vinduer og balkongdører ser ut til å være utskiftet i sin helhet som et større prosjekt. Ingen påkostninger registrert de senere år. Det anbefales periodisk overflatebehandling av vinduer og balkongdører. Skadede vinduer og balkongdører utbedres/skiftes lokalt. Alle vinduer/balkongdører overflatebehandles med egnet produkt og metode. Vedlikehold av mekanisme forestås av den enkelte eier. Der vinduer skiftes anbefales det videre å etablere sålebenkbeslag. Ved en felles vindusutskiftning senere bør det etableres sålebenkbeslag på samtlige vinduer. Det oppfordres hver enkelt seksjonseier å kontrollere og besørge tetting mellom karm og vegg.  			Ukjent	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Vinduer og balkongdører fremsto i relativt god stand alder tatt i betraktning. Det er normal alders- og bruksslitasje. Vinduer/balkongdører har behov for overflatebehandling. Det er stedvis registrert mindre råteskader på karm/ramme. Enkelte vinduer/balkongdører utsatt for stor værbelastning er i dårligst forfatning. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede balkongdører/vinduer i relativt godt stand. Vinduer/balkongdører er vurdert å kunne benyttes i neste periode forutsatt at det foretas overflatebehandling og vedlikehold på hengsler/mekanisme.	20	40	60	2-5 år	250 000
13	**234 Utv. Dører/vinduer/porter - Vinduer fellesområder**	Her beskrives og vurderes vinduene på fellesområder som kjellere og trapperom. Vinduene er eldre kobblede vinduer med profilert glass, ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende beis/maling. Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Med tanke på utforming og profilering anbefales det lokale utbedringer og reparasjoner. Estimatet er basert på anbefalt utbedring. 			126	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det er stedvis registrert mindre råteskade på karm/ramme samt malingsavflassing/sprekkdannelser. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov. og utskiftning bør vurderes. Dog kan vinduer i trappeløp vurderes i hovedsak som visuelle med tanke på profilering.	20	40	60	2-5 år	25 000

Innervegger

Nr. fra vurdering	Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
14	**244 Vinduer, dører, foldevegger - Leilighetsdører**	Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Dørene er profilerte med overflatebehandling. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. 			Ukjent	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Leilighetsdørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks- og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Samleet opplyste at det nylig er gjennomført nødvendig tiltak slik at dørene ble godkjent som brannklassifiserte av brannvesenet.	20	30	40	6-10 år	
		Her beskrives og vurderes inngangspartier. Inngangsparti består av profilerte dører konstruert med ramme og karm i tre, med glassfelter i ett-lags glass i overkant. Det anbefales service på inngangsparti. smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører. 			126	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Dørene fremsto med stor bruks- og aldersslitasje. Det er registrert slagskader, samt dører som er vanskelig å åpne/lukke. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting og komplettering. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.	6	12	20	1 år	15 000
15	**246 Kledning og overflate - Innvendige overflater**	Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med glattspartklede flater malt i lyse farger. Underlag i pusset tegl. Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold i form av flekkmaling. Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger. Tiltaket gjelder også flekking av himling og undersiden av innvendige trapper. 			126	11 - 15 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader, men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år	8	12	16	2-5 år	74 000

Dekker

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
16	252 Gulv på grunn - Gulv i nedre etasje	Her beskrives og vurderes gulvene i kjellere. Gulvene er utført med gulv på grunn av uarmert betong.Store deler av gulv er overflatebehandlet med epoxi i senere tid. Ukjent alder.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt forutenom radonundersøkelse			Ukjent	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Gulvene har noe småriss og sprekker, men fremsto i generelt god stand ut fra det som bør forventes jf. alder. Dagens krav er vesentlig strengere hva gjelder plan- og retningstolleranse, isolasjonevne og radonsikring.	40 / 60 / 80			6-10 år	

Yttertak

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
17	261 Primærkonstruksjon - Yttertak	Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Byggene har hovedtak med saltakkonstruksjon av tre. Det er benyttet sperrekonstruksjon lagt på yttervegg og mønedrager. Bærende taktro i form av takplater. Deler av loftet bygget om til 2 stk. loftsleiligheter.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt			126	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Takkonstruksjonen har vesentlig avvik fra dagens forskriftskrav til isolasjon, brannsikring og lufttetthet.	30 / 40 / 50			6-10 år	
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
18	261 Primærkonstruksjon - Tekking	Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Taket er tekket med korrugerte plater i stål. Tekkingen er komplettert med toppbeslag, kåreneir/gradrenner. Taket er antatt omtekket i sin helhet i 1970 i forbindelse med etablering av loftsleiligheter.	Det anbefales omtekking av taket i sin helhet. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger så vel som tekking og nytt underlagspapp. Det foretas utskifting av taktro ved behov. Estimert beløp gjelder full omtekking.			126	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Taket fremsto på befaringsdagen med normal alders- og værslitasje. Tekkingen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid.	30 / 40 / 50			6-10 år	1 250 000
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
18	261 Primærkonstruksjon - Takrenner	Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast til terreng. Takrenner og nedløp antatt skiftet i 1970 da taket ble tekket om.	Takrenner og nedløpsrør bør vurderes skiftet ved omtekking av hovedtakene. Estimert beløp gjelder nødvendig vedlikehold som rens og spyling.			126	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto med normal bruksslitasje. Det er registrerte stedvise skader/mangler.	25 / 30 / 35			2-5 år	14 800

Fast Inventar

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
19	271 Murte piper og ildsteder -Piper og ildsteder	Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er pipeløp i tilknytning til alle boliger. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Feielukene er plassert i kjeller og på loft. Pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ildsteder. Over tak er pipene delvis beslått/helbeslått med pipebeslag. Piper rehabilitert i 2010.	Det anbefales ingen tiltak foruten periodisk rens av feieluker. Tiltaket bør minimum utføres årlig og bør inngå i vaktmesterens rutine.			126	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Pipene er av nyere dato og har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt periodisk rengjøring/vedlikehold. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud på de aktuelle pipene og dette legges til grunn.Piper og ildsteder er tilsynelatende i god stand.	10 / 20 / 30			6-10 år	4 300

Trapper Balkonger mm

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
20	281 Innvendig trapper - Trapper og repos	Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av stål. Flislagt repos og inntrinn med belegg og gummiert trappenese. Undersiden av trappen er malt. Smijernsrekkverk med stående spiler og håndløper i tre.	Det anbefales i etablere stedvis utbedring av rekkverk slik at man tilfredstiller dagens forskriftskrav på 100cm. Videre kan trappene bones/polleres for enklere rengjøring og et blankere utseende.			126	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappenese. Forholdet er primært av estetisk karakter. Rekkverk generelt tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav. Spesielt repo opp til loftsleilighet er høyde vesentlig lavere enn dagens forskriftskrav.	15 / 20 / 30			2-5 år	13 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
21	284 Balkonger og verandaer - Verandaer	Her beskrives og vurderes takterrasser i loftsleiligheter. Terrasser er antatt oppført i trekonstruksjoner og er stedvis understøttet med limtredragere og bæresøyler i eksisterende bygning. Gulv oppført med påstøp og flislagt med drenering til sluk.	Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk. Tiltaket er priset og medtatt i tidligere punkt. Videre bør sameiet avklare og avtale klare retningslinjer for videre vedlikehold og utskiftningsplikt på takterrasser med eiere. Estimert beløp gjelder kontroll og utbedring av defekt membran med ny oppbygning.			126	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Terrassene fremsto med et noe vedlikeholdsbehov. Det ble registrert noe løse fliser på gulv, noe fukt og råteskader på utvendig panel og balkongdører Hylde på rekkverk er ikke tilfredstillende. Minimumskrav til rekkverkshøyde er 100mm. Representant fra boligselskapet opplyste at det er utfordringer med membran på takterrasse	15 / 20 / 25			1 år	135 000

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
22	Luftbehandling - Naturlig avtrekksventilasjon - Bolig	Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er originalt ulelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Boliger var originalt utført med tilluft/spalteventiler i vindu og avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Det ble registrert avtrekksviftе på tak trolig etablert i forbindelse med loftsleiligheter.	Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Vi ser at antall boligselskap som opprgraderer til mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon er stigende. Et naturlig tidspunkt for å vurdere oppgradering av ventilasjonen i boligene kan eksempelvis være ved gjennomføring av et felles rør- og våtromsprosjekt. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler 2-4 ganger pr år. Normalt intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.			126	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		I befarte boliger fremsto ventilreingen og luftskiftet som tilfredstillende. Feil bruk og ettermontasjer medfører redusert ventilasjon i den aktuelle boligen, i tillegg kan det få konsekvenser for luftskiftet og luktproblematikk mellom leiligheter. Mekaniske viftеr tilkoblet felles kanalnett øker risiko for dette. Flere eksisterende vinduer mangler spalteventiler. Dette medfører for lite tilluft. På loft ble det registrert avtrekkskanal trolig tilkoblet pipe.				2-5 år	24 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
23	Bunnledninger for sanitærinstallsjoner - Støpejern	Her beskrives og vurderes bunn- og utrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Utrekksledningen er fortengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og utrekksledninger er utført som støpejernsrør type SA. Ingen større påkostninger registrert siden etableringstidspunkt. Det ble opplyst at sameiet har gjennomført kamerakontroll av bunn og utrekk i 2020.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten eventuelle punkter avdekket i rapport fra kameraakontroll.			87	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstoppinger/tilbakeslag eller lekkasjer. Rørene er ifølge Oslo kommune tablert ca. 1936 og er da 87 år. Anbefalt brukstid på støpejernsrør type SA er 50 år. Antall skader referert til rørene må forventes å øke i årene som kommer. Bunn- og utrekksledninger av støpejern har kortere levetid enn innvendige rør av samme type, men eventuelle lekkasjer får ikke samme konsekvens.	40 / 60 / 80			6-10 år	

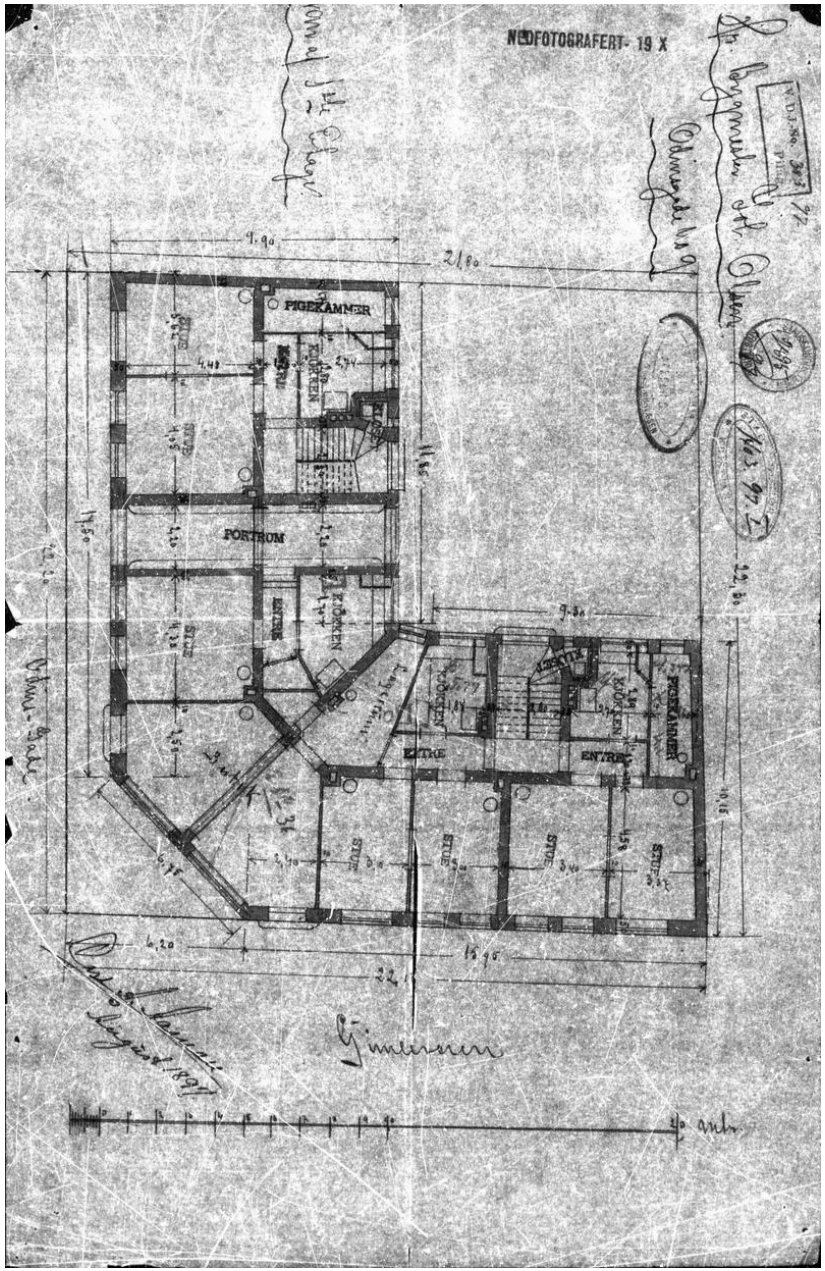
Elkraft Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
24	401 Elektro generelt - Internkontroll	Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.	Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.			Ukjent	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.				2-5 år	14 500

Diverse

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
25	**900 Diverse - Bakgård**	Her vurderes rømningstrapp fra loftsleiligheter til trappelløp. Rømningstrapp er montert på vegg i stål med tilkomst fra takterrasser til felles trappeløp.	Det anbefales ytterligere undersøkelser av rømningstrapp. Konklusjon etter undersøkelser er trolig at eksisterende trapp på rives og ny rømningstrapp etableres. Estimat baserer seg på ytterligere undersøkelser og rapport.			53	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Det ble registrert tydelige rustspor og avskallinger i puss ved innfestninger. I tillegg er det for lav rekkverkshøyde og for stor avstand til vegg. Minimumskrav til rekkverkshøyde er 100cm og avstand/ åpning mot vegg er maks 5cm.				1 år	50 000

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/intervall
60	**900 Annet - Kjeller**	Her beskrives og vurderes luftutskiftning i kjeller og bodarealer.	Boligselskapet anbefales å sørge for at eksisterende tilluftsventiler i fasade åpnes, og holdes åpne hele året. Videre bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekksvifte dersom åpning av			126	Ikke aktuelt
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		I kjellere fremsto ventileringen og luftskiftet som mangelfullt, trolig forårsaket av feil bruk, som lukkede tilluftventiler og manglende avtrekk. Dette kan medføre fukt og råteskader både på bygning og eventuell løsøre.				2-5 år	5 000


NED FOTOGRAFERT 19 X
PIGEKAMMER
FORTRUM
ENTRE
ENTRE
PIGEKAMMER
STUE
STUE
STUE
STUE
9.90
21.80
22.90
4.20
15.95
22.10

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

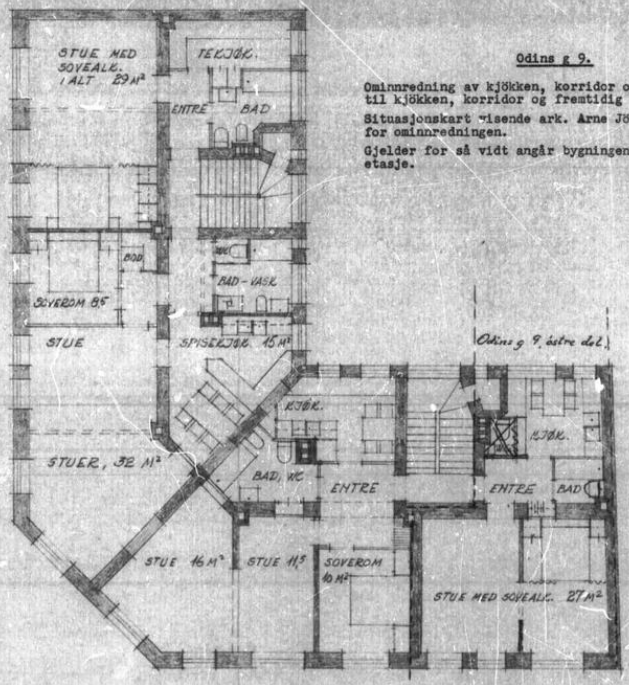
Bilag 2.

Odins g 9.

Ominnredning av kjökken, korridor og tidligere "pigekammer" til kjökken, korridor og fremtidig wc og bad.

Situasjonskart visende ark. Arne Jörstads plan datert 5/2 1971 for ominnredningen.

Gjelder for så vidt angår bygningens östre del, 1. 2. 3. og 4. etasje. *)



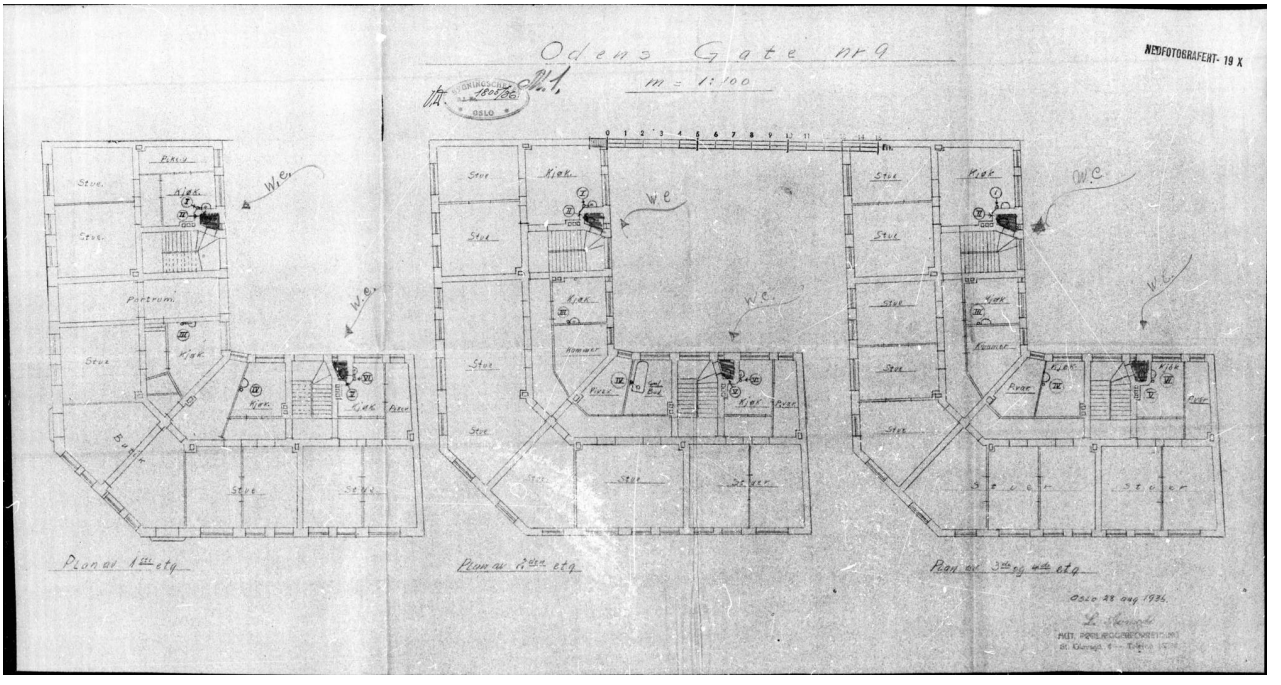
1

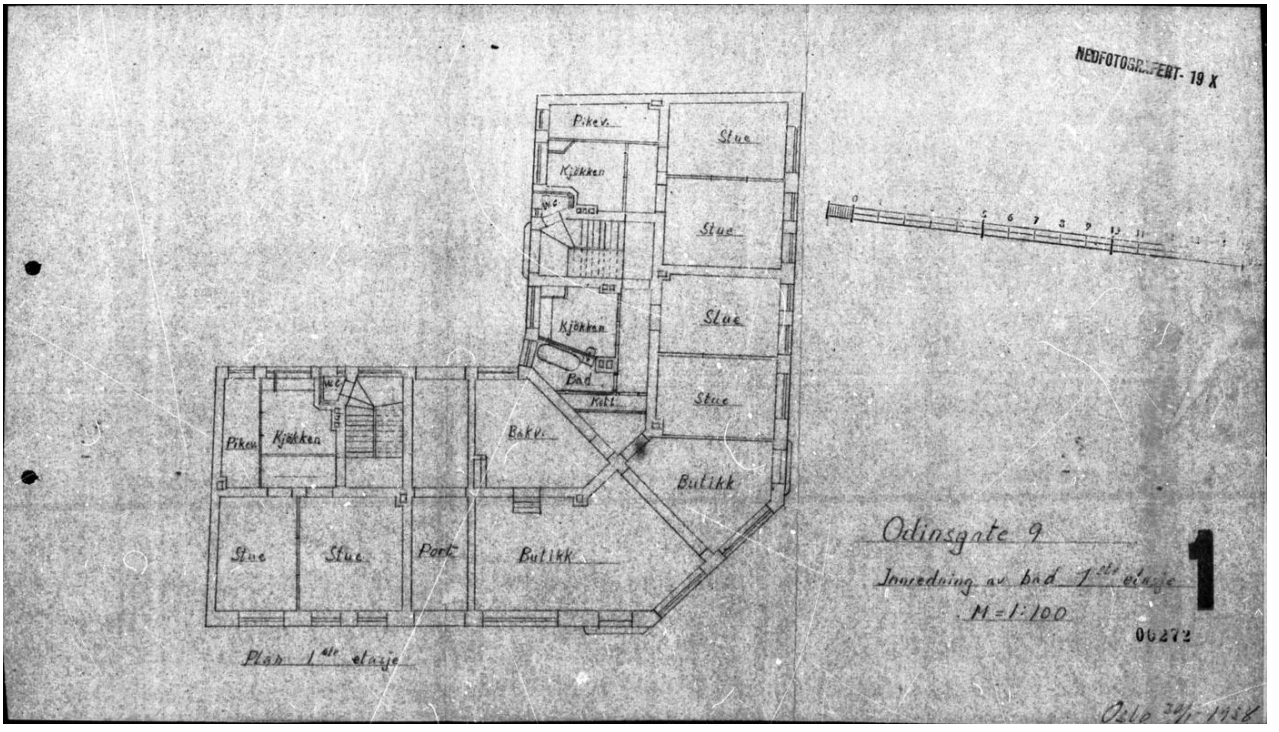
2. ETASJE *)

ODINSGT. 9 BLAD 1.

FORSLAG TIL OMINNREDNING

OSLO 5.2.71. A.Jörstad. MNAL.
BOLIGINSTITUTTET, KR. AUGUSTSGT. 12.


Odens Gate nr 9
m = 1:100
NEOFOTOGRAFERT- 19 X
Plan av 1ste etg
Plan av 2den etg
Plan av 3die og 4de etg
Oslo 28 aug 1934.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
Pikev.
Stue
Kjøkken
Stue
Kjøkken
Stue
Bad
Klt.
Stue
Pikev.
Kjøkken
Bakv.
Butikk
Stue
Stue
Port
Butikk
Plan 1 ste etasje
Odinsgate 9
Innredning av bad 1 ste etasje
M = 1:100
1
06272
Oslo 30/1-1958

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

8

199501142

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG - INNSYN/ORTOFOTO

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

199501142 8

Multiconsult A/S
Postboks 40
1324 LYSAKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950021060	95/24782

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stine Aa. Pedersen	20. april 1995

Arbeidssted : 212/0700 Odins gate 9
Byggherre : Odins gate 9 Borettslag v/Larsen, Odins gate 9D, 0266 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV TEGLVEGG OG TREBJELKER BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Vi viser til Deres søknad om byggetillatelse innkommet 31. mars 1995.

Det søkes om å skifte ut deler av innvendig bærevegg og bærebjelker i en leilighet i 3. etasje og i en leilighet i 4. etasje i en boligblokk. Utskiftigen grunnes en omfattende parafinlekkasje.

Det er opplyst at det skal benyttes materialer som er identiske med de utskiftede. Bygningen vil således bringes tilbake til den situasjon den hadde før parafinlekkasjen.

Beboerene i leilighetene henholdsvis over og under de leilighetene det skal foretas arbeider i har ingen kommentarer til utskiftingen.

Statiske beregninger for arbeidene er stikkprøvemessig kontrollert og godkjent.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at beboerene i leilighetene henholdsvis over og under de leilighetene det skal foretas arbeider i, ikke berøres av utskiftingen. Dersom disse vil bli berørt av arbeidene, forutsettes det videre at de blir opplyst om sin rett til å kreve tilfredsstillende erstattningsbolig etter huseleieloven.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

199501142 8

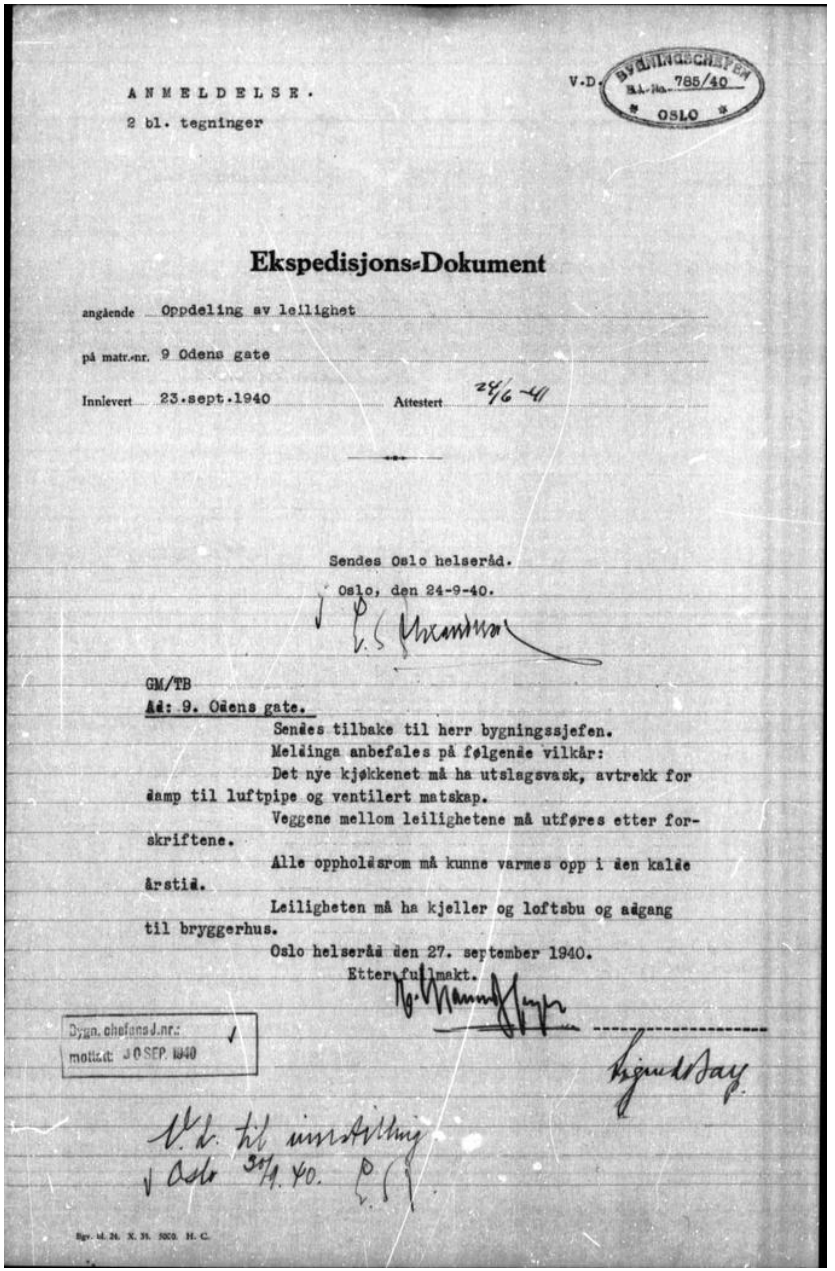
NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for SAS.
Ole Molnes
Seksjonsleder

SAP
Stine Aa. Pedersen
Ingeniør II



A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger

V.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 785/40 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Oppdeling av leilighet

på matr.nr. 9 Odens gate

Innlevert 23.sept.1940 Attestert 24/6-41

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 24-9-40.

GM/TB

Ad: 9. Odens gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales på følgende vilkår:

Det nye kjøkkenet må ha utslagsvask, avtrekk for damp til luftpipe og ventilert matskap.

Veggene mellom leilighetene må utføres etter forskriftene.

Alle oppholdsrom må kunne varmes opp i den kalde årstid.

Leiligheten må ha kjeller og loftsbu og adgang til bryggerhus.

Oslo helseråd den 27. september 1940.

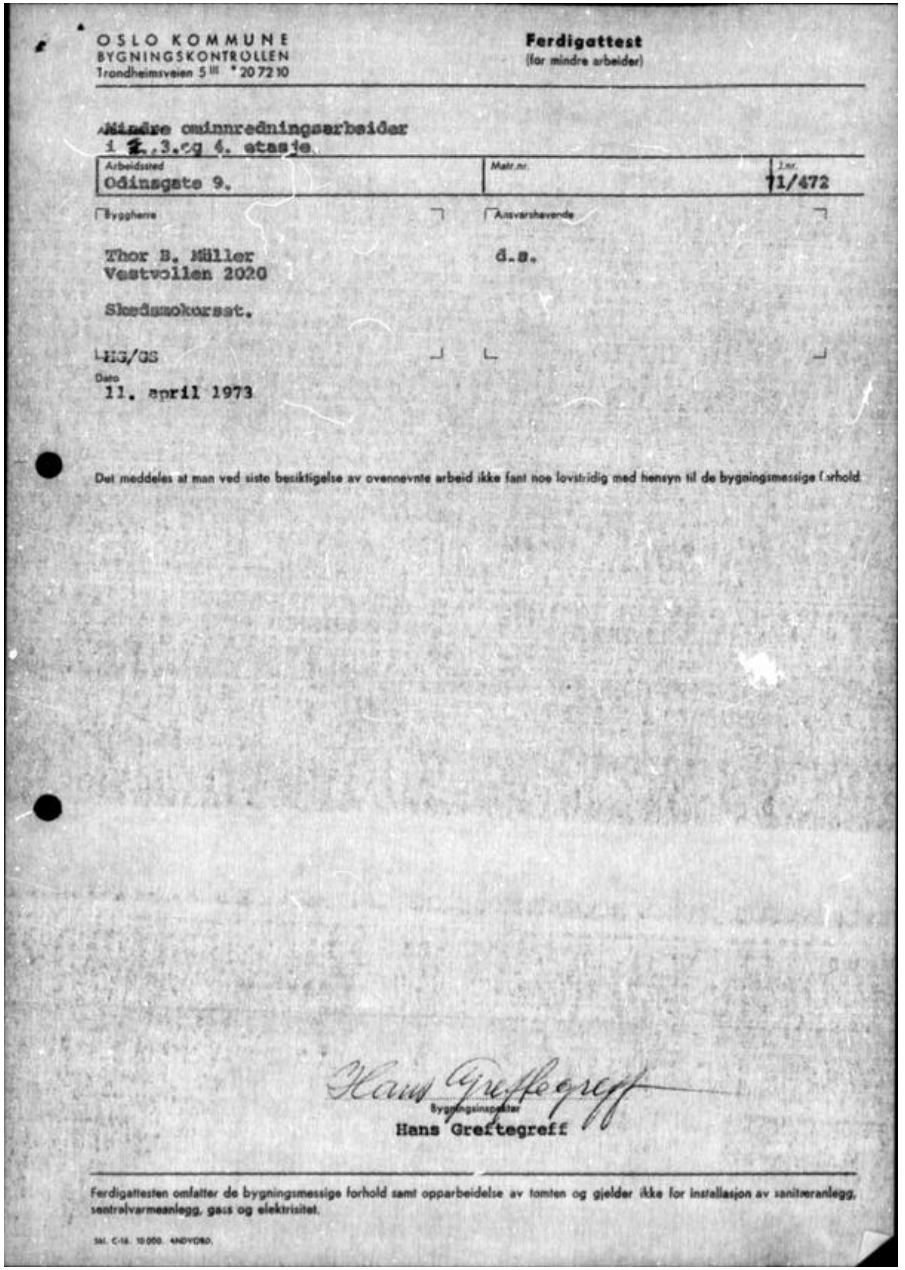
Etter fullmakt.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 30 SEP. 1940

V.d. til utstilling
Oslo 30/9. 40.

Bgv. bl. 24. X. 39. 5000. H. C.

080



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Mindre ominnredningsarbeider
i 2.,3.og 4. etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Odinsgate 9.		71/472

Byggherre	Ansvarshavende
Thor B. Müller Vestvollen 2020 Skedsmokorset.	d.s.

HG/GS

Dato
11. april 1973

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

Skl. C-16. 10 000. 4/NOV/80.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ombygging leilighet Øst i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Ødinsgate 9.		71/2312

Byggherre

Thor B. Müller
Vestvollen

2020 Skedsmokorset.

HG/GS

Ansvarshavende

d.s.

Dato
11. april 1973

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Hans Greftegreff
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

SH. C-16. 10 000. AMOVO80.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nils O.M. Nordvik

Aktiv Eiendomsmegling A/S
Frognerveien 38

0263 OSLO

Hans Petter Lunde

Ankervn. 35 B

0390 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860103780	93/40581

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	23. september 1993

Arbeidssted : 212/0700 Odins gate 9
Byggherre : Nils O.M. Nordvik
Arbeidets art: INNREDNING LEILIGHETER PÅ LOFT

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

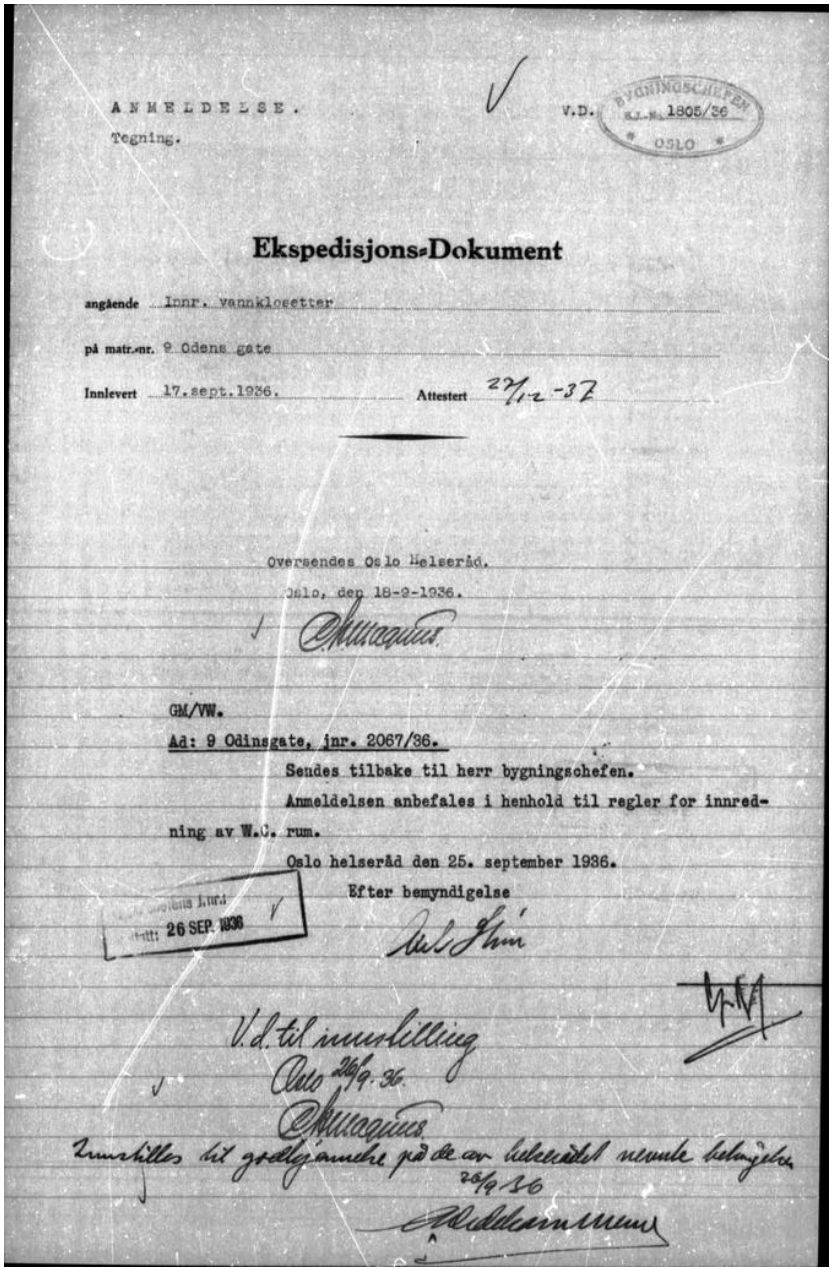
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tor-Ivar Strøm
Avd.ing. I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150



ANMELDELSE.
Tegning.

V.D. BYGNINGSCHEFEN J.nr. 1805/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 9 Odens gate

Innlevert 17.sept.1936. Attestert 27/1-37

Oversendes Oslo Helseråd.
Oslo, den 18-9-1936.

GM/VW.
Ad: 9 Odinsgate, jnr. 2067/36.
Sendes tilbake til herr bygningschefen.
Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum.
Oslo helseråd den 25. september 1936.
Efter bemyndigelse

Oslo Kmd. 26 SEP. 1936

V.d. til innstilling
Oslo 26/9.36.

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte betingelser
26/9 36

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen
Trondheimsvn. 5 III. Tlf. 417200

Melding om ferdig byggearbeid.

Innredn. av bad.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odenagt. 9	Odenagt. 9	58/272

Byggherre:

Herr H. Pettersen,
Odenagt. 9,
Oslo.

Ansvarshavende:

Tømrermester Hans Aak,
O. K. L.,
Akersgt. 55,
Oslo.

Dato
12/1-1959.

Arbeidets art:

Innredning av bad.
Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

E. H.
E. Helvorsen
Distriktsingeniør

Bach
T. Bach

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 11-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200100812 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Odins gate 9

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
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	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.

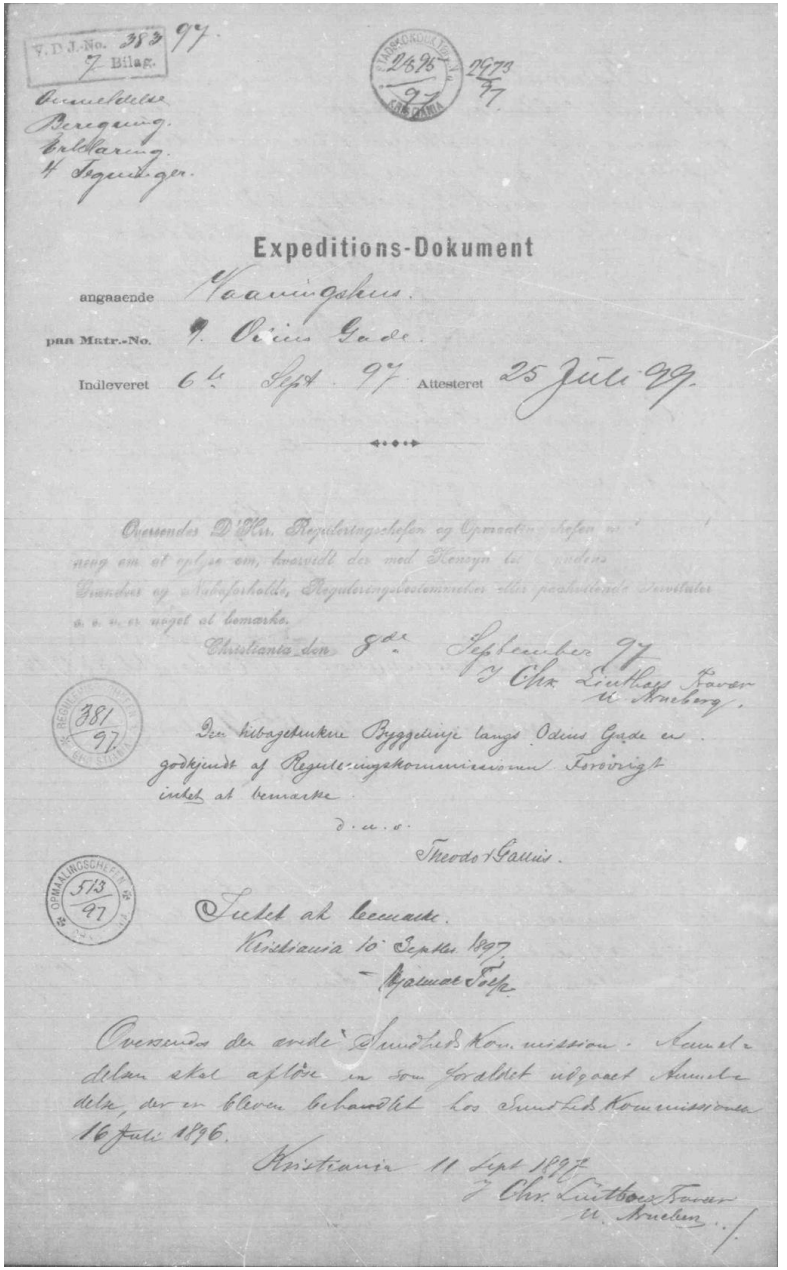
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



V. D. J. No. 383 97.
7 Bilag.

Anmeldelse.
Beregning.
Erklæring.
4 Tegninger.

2875/97 2677/97

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 9 Odins Gade.

Indleveret 6te Sept. 97 Attesteret 25 Juli 99.

Overendes D'Hrr. Regulerings-Chefen og Opmaalings-Chefen underdanigst anheldes om at ophøre om, hvorvidt der med Hensyn til Gadens Grundrids og Nabolagsforholdene, Reguleringsbestemmelserne eller paahvilkende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 8de September 97
p. Chr. Lindhags Fuldmagt
A. Knudsen.

381/97

Den indsendte Byggelinje langs Odins Gade er godkjendt af Reguleringskommissionen. Forøvrigt intet at bemærke.

d. u. s.
Theodor Gallis.

513/97

Intet at bemærke.
Kristiania 10 Septbr 1897.
– Hjalmar Foss.

Overendes den anmeldte Sundhedskommission. Samtlige deraf skal afløse en som Sundhedsvedtægt udgaaet Anmeldelse, der er bleven behandlet i Sundhedskommissionen 16 Juli 1896.

Kristiania 11 Sept 1897
p. Chr. Lindhags Fuldmagt
A. Knudsen

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0117/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Odins gate 9B 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 700, snr 4 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no