NORDVIK

Odins gate 12B

2 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Odins gate 12B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.03.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk toppleilighet i populære Odins gate - Solrik takterrasse - Peis - Aircondition - Garasjeplass tilgjengelig

Prisantydning	**10 990 000,-**
Omkostninger	**276 130,-**
Totalpris	**11 266 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 085,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

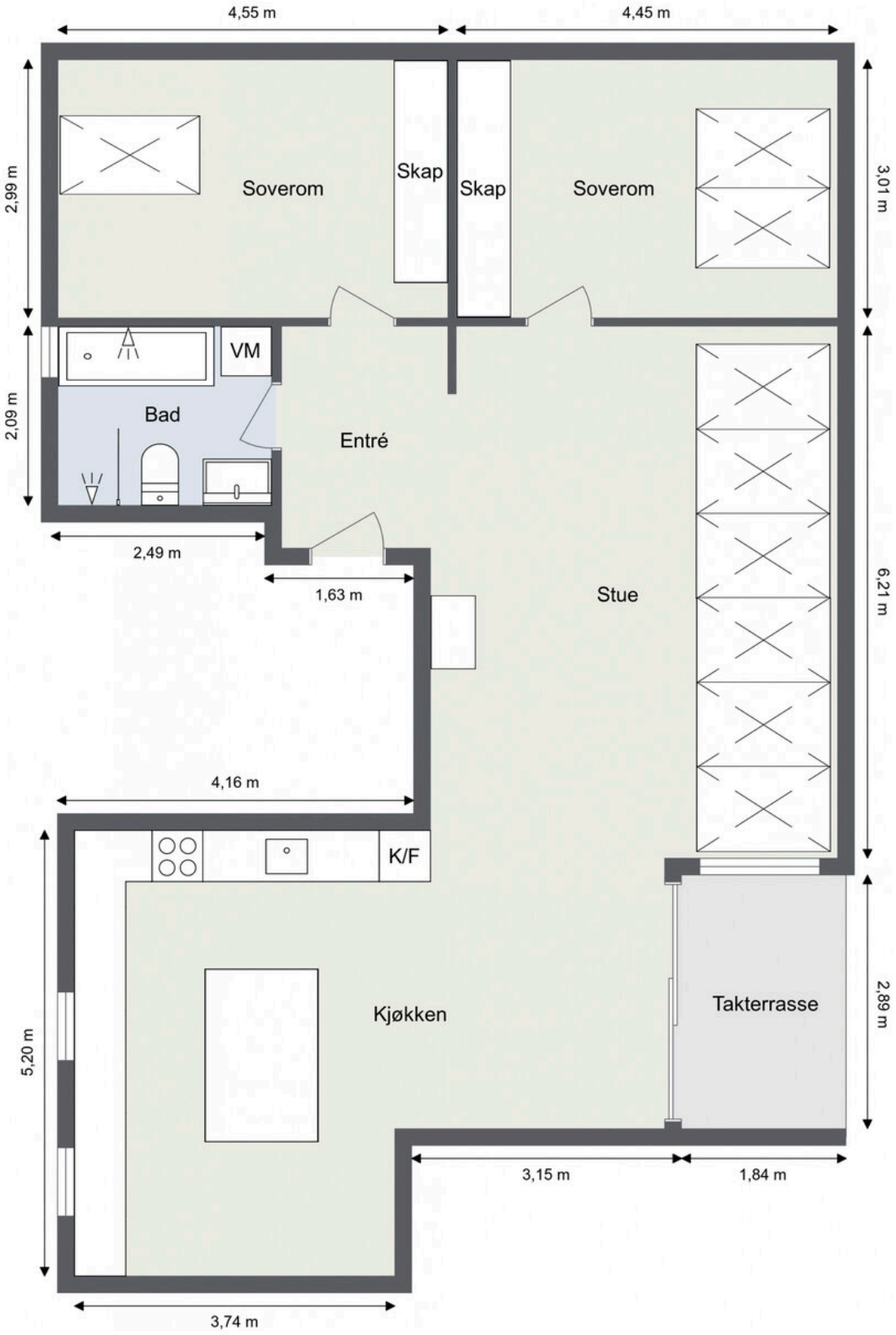
Kort fortalt

Velkommen til Odins gate 12B - En velholdt, gjennomgående og luftig toppleilighet i klassisk Frognergård. Boligen har god planløsning med store vindusflater i rekke, karakteristiske bjelker og generøs takhøyde på opptil 3,23 meter. Flislagt takterrasse med gode solforhold. Etterspurt beliggenhet på hjørnet av Odins gate med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud, park og hyggelige spisesteder.

Høydepunkter:

- Sjelden toppleilighet uten sjenerende skråtak
- Rå planløsning m. flotte soner i rekke
- Takhøyde opptil 3,2m
- Solrik takterrasse som ble omfattende rehabilitert i 2024
- Lekker peisovn fra Vision Line
- Romslig Noremakjøkken
- Varmepumpe m. kjølefunksjon fra 2024
- Garasjeplass i Lindemans gate kan kjøpes av selger

Tyder


4,55 m
4,45 m
2,99 m
3,01 m
Soverom
Skap
Skap
Soverom
VM
Bad
Entré
2,09 m
2,49 m
1,63 m
Stue
6,21 m
4,16 m
K/F
Kjøkken
Takterrasse
2,89 m
5,20 m
3,15 m
1,84 m
3,74 m















































Klassisk og flott Frognergård midt i smørøyet

7258494933835



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0090/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Odins gate 12B, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 704, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Per Anders Brodin

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
276 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
289 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 266 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 279 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvendt takterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Gjennomgående leilighet i 5. etasje som inneholder entré, to soverom, bad, stue, kjøkken og takterrasse.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Kjøkken:
Norema kjøkkeninnredning fra 2007 med glatte fronter og laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, fryser og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøl/frys og oppvaskmaskin fra 2023. Kjøkken har kullfilterventilator og automatisk vannstopper.

Bad:
Badet er flislagt og utstyrt med varmekabler. Innredningen består av flislagt benk med servant i helstøpt plate og hylle under, samt overskap med speilfronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Videre er det innfliset badekar med dusj og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Badet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2007, og i 2015 ble det lagt nye varmekabler og

marmorfliser på gulvet.

Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med en- og trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Eksponerte trebjelker.
Himlingshøyde ca. 3,23 m målt på høyeste punktet i stue/kjøkken og ca. 1,05 m målt på laveste punktet i stue/kjøkken.

Fast inventar:
Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i ett soverom.
Skap med frostede glassfronter over himlingen i entré.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i entré.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Badet har avløpsrør i plast, og vannledninger er etablert som rør-i-rør-system med fordelerskap over himling i entré.
For øvrige deler av boligen er det avløpsrør i plast og vannledninger i kobber av eldre dato. Stoppekraner for kjøkken er tilgjengelig bak luke under kjøkkenbenken, mens stoppekraner til badet er plassert over himlingen i entré.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

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:
- Våtromsgulv (bad):
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (bad):
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen
konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (bad):
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert eldre fuktskader i underkant av karmer til takvinduer. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Vinduet på badet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

- Ytterdører:
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon:
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Garasjeplass i Lindemans gate kan kjøpes av selger separat.

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850

kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2024: Installert luft til luft varmepumpe.
2023: Ny kjøl/frys og oppvaskamskin.
2019: Ny varmtvannsbereder i kjøkken og ny parkett i stue/kjøkken.

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2024: Rehabilitert takterrasse og ny terrassedør.
2022: Felles brannvarslingsanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 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: Vet ikke, tror det er ny membran.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke før min tid.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren majorstuen.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2025 Elvia Tilsyn.

- 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: Bygget ut loft på 80 tallet.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Balkong totalrehabilitert.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Vannlekasje på kjøkken, bereder byttet og vannstopp installert.

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja.
Beskriv: Varmeskuff ikke koblet til.

- 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? Takstmann kommer i morgen.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler består av grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater og yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Innvendige bygningsdeler med felles trapper i metall- og trekonstruksjon, etasjeskiller i trebjelkelag samt dørcalling.

Leiligheten har vindu med trelags isolerglass mot takterrass, uten synlig datomerking, av noe eldre dato. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass. Det er montert solskjerming på alle vinduer. Videre er det entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand og skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2024. Profilerte innvendige dører.

Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 kvm med fliser på dekke og varmekabler til drenering. Rekkverk belagt med beslag og rekkverkshøyden er målt til 112 cm. Det er montert elektrisk markise over takterrassen.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger og består av kjøl/frys, fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap.

Tørketrommel og vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-2 høytalere på vegg.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" 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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Oppvarming består av peisovn med glassdør plassert på ildfast plate i stue, luft-til-luft varmepumpe med varme- og kjølefunksjon (installert i 2024) montert i stue/kjøkken, samt elektriske varmekabler på bad.

Boligen er utstyrt med to varmtvannsberedere: en på 5 liter, produsert i 2019 og montert i kjøkkenbenk med fast tilkobling for strøm, samt en på 200 liter, produsert i 2007 og plassert over himling i entré med strømtilførsel via stikkontakt. Det er installert automatisk vannstopper i tilknytning til berederne.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 077 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 085,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, felles forsikring, forretningsførsel, vaktmester, kommunle avgifter, drift og vedlikehold samt andre driftkostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5 085,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt kr. 3 304,- for 2026.
- I tillegg kommer kostnader for strøm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 304,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 444 304,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 777 214,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Odinsgate 12, orgnr. 986 016 899

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Odins gate 12 og består av 19 seksjoner.

Langsiktig oppussingsbehov
Styret har gjort en overordnet vurdering av byggets tilstand basert på egen gjennomgang.

Vurderes som i god stand:
- Tak (ingen tegn til fukt)
- Fasade mot gate (rehabilitert ca. 10 år siden)
- Bakre fasade (renovert 2025)
- Oppganger (nylig oppusset)
- Kjeller (ingen kjente fuktproblemer)
- Glasspyramide (tett)
- Balkonger (nylig rehabilitert)

Behov fremover:
- Kjellervinduer bør skiftes innen 5-10 år
- Soilrør fra 1908 - tilstandsvurdering planlagt 2026-2027

Innkommende saker på årsmøtet 16.03.2026:
Det kom inn forslag om å vurdere nye lamper i portrom for å få bedre lys. Sameiet har ikke midler til å gjøre dette i 2026, og saken ble utsatt uten vedtak.

Informasjon fra styret:
Det er kun planlagt mindre vedlikeholdsarbeider i sameiet, herunder maling av vinduer, fjerning av tagging og noe murpuss i portrom. Arbeidene dekkes av sameiets oppsparte midler.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per 16.03.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 935,- pr. 16.03.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2025 viste er underskudd på kr. 139 387,-.

Felleskostnadene ble fra 1. juli 2025 justert opp med ca. 15 %, etter at nivået over tid ikke har økt i takt med sameiets løpende driftskostnader. Økningen er særlig knyttet til høyere kommunale avgifter og forsikringskostnader, og ble gjennomført for å sikre tilstrekkelig likviditet og en forsvarlig egenkapital i sameiet.

Regnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 53428053

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 609 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt område ved Elisenberg i Frogner bydel i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser. Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. I det umiddelbare nærområdet finnes det blant annet matbutikk, apotek og offentlig kommunikasjon.

I tillegg byr bydelen på grønne lunger som Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken har for øvrig mulighet for tennis om sommeren og skøyter vinterstid. Vestkanttorvet ligger i nærområdet og har torg med basarer og yrende liv på lørdager fra mars til oktober. Videre er de kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop i Bygdøy Allé, Kiwi v/ Frogner plass eller søndagsåpne Joker. I Bygdøy allé finner vi delikatessebutikker med byens beste utvalg

av ost, en god kjøttdisk og alt som trengs til tapasbordet. Ved siden av ligger den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken O. Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass for buss er Odins gate og Frogner kirke. Nærmeste trikkeholdeplass er Elisenberg. Med bil fra Frogner tar det ca. 5 min til Skøyen, 3 min til Majorstuen, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn.

Bebyggelse
Området består av klassisk bygårdsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 14.02.1990 og for montering av brannalarmanlegg i samaiet datert 17.07.2023.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_1 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), kulturminnevern samt deler av eiendommen ligger innenfor støysonene veg gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsopgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Plansaker som omfatter denne eiendommen:
Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
- Saksnr. 202114191
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06832
Meglers kommentar: Plan- og bygningsetaten foreslår å regulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Formålet er å sikre områdets kulturhistoriske verdier, samtidig som eksisterende bruk videreføres. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor.

Byggesaker i nærheten:

Odins gate 10 B - oppføring av syv balkonger
- Saksnr. 2026/01493
- Mottatt sak: 10.02.2026
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det søkes om oppføring av syv balkonger på fasade mot bakgård.

Odins gate 7 A - oppføring av balkong
- Saksnr. 2025/21412
- Mottat sak: 10.11.2025
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden omfatter oppføring av én balkong i 3. etasje på bakgårdsfasade.

Gimleveien 22 - bruksendring fra råloft til 2 leiligheter og fasadeendring
- Saksnr. 2025/13149
- Mottatt sak: 21.10.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555536
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Igangsettingstillatelse ble gitt 12.02.2026. Tiltaket omfatter etablering av to nye leiligheter på eksiterende loft. Det etableres takoppløft, takterrasser og nye takvinduer, samt forlengelse av eksisterende trapperom for adkomst.

Gimleveien 22 - etablering av heis i hovedtrapperom
- Saksnr. 2025/13348
- Mottatt sak: 21.10.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554713
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det ble gitt igangsettingstillatelse 26.02.2025. Tiltaket omfatter installasjon av heis i trappeøyet til eksisterende hovedtrapp i oppgang A.

Eckersbergs gate 4 - oppføring av seks balkonger på fasader mot bakgård
- Saksnr. 2026/01845
- Mottatt sak: 17.02.2026
- Status: Undr behandling
Meglers kommentar: Det søkes om å oppføre seks balkonger på fasader mot bakgård.

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:

301/212/704/17:
16.01.1897 - Dokumentnr: 900664 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:704
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1986 - Dokumentnr: 84975 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 33,900
MED PRIORITET ETTER NOK 904000

12.03.2026 - Dokumentnr: 282249 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.12.1986 - Dokumentnr: 84975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/1477
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 19 SEKSJONER

15.02.1990 - Dokumentnr: 11004 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 121/1477

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 113/1477
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

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

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

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 188 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2026

Megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler 2
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Odins gate 12B

Nabolaget Frogner - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km

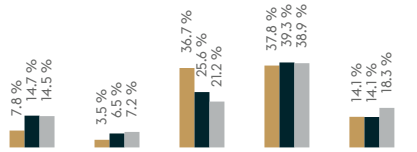
Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	2 min 0.2 km
Elisenberg Linje 12N	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

Barnehager

Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.4 km
Schafteløkken Menighets barneh... 25 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Uranienborg skole	12 min
SATS Solli plass	12 min
Artesia Trening	15 min

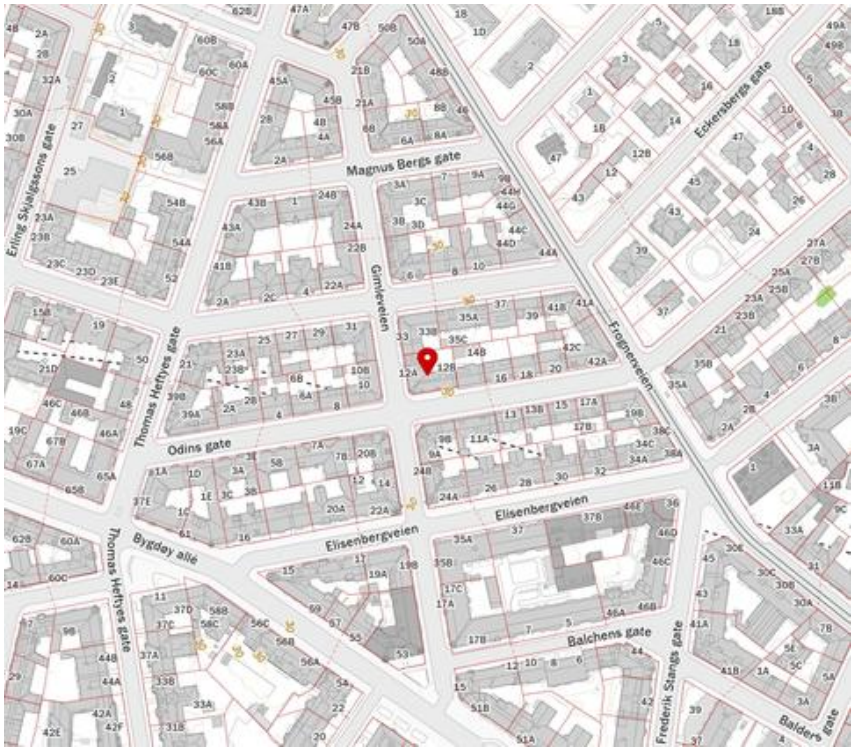
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— 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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ODINS GATE 12 B, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 704 Seksjon: 17
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	16/03/2026
Utskriftsdato:	18/03/2026
Oppdragsnummer:	99118
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med takterrasse.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Installert luft til luft varmepumpe.
2023: Ny kjøl/frys og oppvaskamskin.
2019: Ny varmtvannsbereder i kjøkken. Ny parkett i stue/kjøkken.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024: Rehabilitert takterrasse. Ny terrassedør.
2022: Felles brannvarslingsanlegg.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1898, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Per Anders Brodin
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Per Anders Brodin, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 704 Seksjon: 17
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	602 m²
Eierbrøk seksjon:	113 / 1477
Hjemmelshaver:	Per Anders Brodin
Adresse:	Odins gate 12 B, 0266 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	15/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1898

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
5. etasje	95	0	0	5
Sum bolig:	95	4	0	5
Sum BRA:	99			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen foreligger.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass mot takterrass, uten synlig datomerking, av noe eldre dato.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert eldre fuktskader i underkant av karmer til takvinduer.
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vinduet på badet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5 m². Fliser på dekke.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk belagt med beslag. Rekkverkshøyden er målt til 112 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 5 liter, produsert i 2019, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2007, montert over himlingen i entré. Strømtilførselen via stikkontakt.

Automatisk vannstopper er montert i forbindelse med berederene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himling i entré.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: For øvrig: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato for øvrig. Stoppekraner for kjøkken er montert bak luke under kjøkkenbenken. Stoppekraner til badet er montert over himlingen i entré.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe med varme- og kjølefunksjon montert i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i kjøkken.
Elektrisk avtrekksvifte på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk fra badet.
Begrenset avtrekk fra kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, fryser og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Norema kjøkkeninnredning fra 2007. Kjøl/frys og oppvaskmaskin fra 2023.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med en- og trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Eksponerte trebjelker.
Himlingshøyde ca. 3,23 m målt på høyeste punktet i stue/kjøkken og ca. 1,05 m målt på laveste punktet i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i ett soverom.
Skap med frostede glassfronter over himlingen i entré.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og sløyfe til avløpsrøret på takterrassen.
Elektrisk markise montert over takterrassen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det er utført mindre oppgraderinger i eiers regi. Anlegget er i hovedsak av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er foreligger avsluttet tilsynssak fra 2025. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2007, videre ble det lagt nye varmekabler og marmorfliser på gulv i 2015.

Faktura for flis og varmekabler i 2015 er fremvist. Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet utenfor dusjsone i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagt benk med hylle under servanten. Overskap med speilfronter over servanten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Innfliset badekar med dusj og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke inspeksjonsmulighet eller lufting under badekaret. Dette bør etableres. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Anders Brodin	9578-5998-4-886993	2026-03-15 10:25:17

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
15. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0090/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 12B, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Per Anders Brodin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 53428053
Forsikret i: Gjensidige

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: Vet ikke, tror det er ny membran

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke før min tid

---

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

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikeren majorstuen

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 Elvia Tilsyn

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget ut loft på 80 tallet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Balkong totalrehabilitert

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vannlekasje på kjøkken, bereder byttet og vannstopp installert

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Varmeskuff ikke koblet til

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?

Nei

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? Takstmann kommer i morgen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0090/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Per Anders Brodin	**2026-03-15**

Identifikasjon

Per Anders Brodin

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

enova

Energiattest



Adresse **Odins gate 12B, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269504**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80504373**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **704**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **241,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 343 kWh**

Erlend Fredborg Prydz

Vår ref: 13-0090/26
Oslo, 16.03.2026

Megleropplysninger på Odins gate 12B - gnr. 212, bnr. 704, snr. 17 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Per Anders Brodin	Odins gate 12 B, 0266 Oslo	30.09.1959

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Erlend Fredborg Prydz	Tlf.: 94190202	E-post.: p.fredborg@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 704	Snr.: 17	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	986016899	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[x] Ja [ ] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige, 53428053			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [x] Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [x] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Ingen bestemmelser

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Ingen fellesgjeld					
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 260 570	Seksjonens andel formue? Kr 19 935

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5 085	Er det restanse?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1.	Fellesutgiftene inkluderer:	Trappevask, forsikring, foretningsførsel, vaktmester, diverse		
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

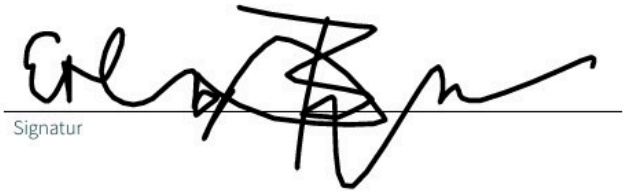
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Erlend Fredborg Prydz

16.02.2026
Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.heggelund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Sofie K. M. Heggelund
Eiendomsmegler MNEF
+47 915 43 455 / s.heggelund@nordvikbolig.no

Referat Årsmøte Sameiet Bygdøy Alle 71

Tid/sted: Mandag 16.03.2026 kl. 19:00 i Bygdøy Alle 71
Til stede: Bjørn, Mona, Ranveig, Erlend, Magnus, Lene

1. **Godkjenning av innkalling og agenda**
   Innkalling og agenda godkjent

2. **Valg av referent og to personer til å underskrive protokoll**
   Referent: Lene
   Underskrive protokoll: Bjørn og Mona

3. **Styrets årsberetning**
   Styrets årsberetning ble tatt til etterretning. Årsmøtet hadde følgende merknader:
   a. Det settes opp skilt på branndør i kjeller for å sikre at den holdes lukket.
   b. Styret bes kontrollere at takrenner i bakgård fører vann bort fra vegg.

4. **Langsiktig oppussingsbehov**

Styret redegjorde for en overordnet vurdering av byggets tilstand, basert på egen gjennomgang etter at kostnad for ekstern tilstandsrapport ble vurdert som for høy.

Følgende ble særlig trukket frem:

- Tak fremstår solid, uten tegn til fukt på loft
- Fasade mot gate ble rehabilitert for ca. 10 år siden og vurderes å ha god holdbarhet
- Bakre fasade totalrenovert i 2025
- Oppganger er relativt nylig oppusset og i god stand
- Ingen kjente fuktproblemer i kjeller
- Glasspyramide vurderes som tett
- Balkonger på for- og bakside er nylig rehabilitert

Kjente forhold med behov for utbedring på kort til mellomlang sikt:

- Kjellervinduer bør skiftes innen 5–10 år
- Soilrør fra 1908 – styret vurderer å gjennomføre en tilstandsvurdering i 2026 eller 2027

5. **Behandling av regnskap og budsjett**

Regnskap ble enstemmig godkjent.

Styret foreslo å øke felleskostnadene med 10 %. På bakgrunn av likviditeten foreslo årsmøtet en økning på 15 % med helårseffekt for 2026, enstemmig vedtatt.
Styret informerte om at de vil anbefale en ytterligere økning i 2027.

6. **Valg av styre** (Mona og Erlend ble valgt for to år i fjor, Lene er ferdig med sin periode).
Lene stiller ikke videre igjen. Vedtektene forutsetter to i styret. Godkjent.

7. **Innkomne saker**

Det kom inn forslag om å vurdere nye lamper i portrom for å få bedre lys. Sameiet har ikke midler til å gjøre dette i 2026. Saken ble utsatt uten vedtak.

Underskrift protokoll:

Bjørn Liavåg Mona Ness

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ODINS GATE 12

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Odins gate 12

Tidspunkt:	**18. juni 2025 kl. 17.00**
Sted:	**Årsmøtet avholdes digitalt via FaceTime**

Lenke til videokonferanse vil sendes ut til alle seksjonseiere på e-post før møtet starter.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. **Konstituering**
    a. Godkjennelse av møteinnkallingen.
    b. Antall møtende og stemmeberettigede.
    c. Valg av møteleder.
    d. Valg av referent og en representant til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
    e. Godkjenning av dagsorden.

2. **Gjennomgang og godkjennelse av årsregnskapet for 2024**
    Årsregnskapet følger som vedlegg A til innkallingen.

3. **Valg av ny nestleder for perioden 2025-2026**
    Kristian McGeorge og Julie Berg har solgt sin seksjon 18, og trer dermed ut av sameiet. Kristian er p.t. styrets nestleder, og ønsker å tre ut av styret. Årsmøtet må derfor velge ny nestleder i styret. Erlend Prydz (eier av seksjon 15) har uttrykt ønske om å ta over som styrets nestleder. Resten av styret ble valgt for en periode på to år på fjorårets årsmøte, og blir sittende.

    Styrets innstilling: Årsmøtet velger Erlend Prydz som styrets nestleder for perioden 2025-2026.

4. **Fastsettelse av styrehonorarer for perioden 2025/2026**
    For 2024/2025 ble styrehonoraret fastsatt til kr 59 000. Beløpet består av alminnelig styrehonorar på kr 38 000 (kr 2 000 per seksjon) og kr 21 000 som kompensasjon til styreleder for det merarbeidet som påløper som følge av at sameiet ikke har ekstern forretningsfører. Det er ikke foreslått endringer av styrehonoraret utover alminnelig indeksregulering (+ 3,6 %).

    Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å KPI-justere styrehonoraret til kr 61 099.

5. **Gjennomgang av budsjettet for 2025**

    Budsjettet for 2025 følger som vedlegg B til innkallingen.

6. **Økning av sameiets felleskostnader**

Som det fremgår av forslaget til budsjett for 2025 (vedlegg B), foreslås det å øke felleskostnadene ca. 15 % fra kr 39 til kr 45/kvm./mnd. f.o.m. 1. juli 2025. Årsaken til økningen skyldes at felleskostnadene ikke har økt i takt med sameiets løpende driftskostnader. Dette gjelder særlig kostnadene til kommunale avgifter og forsikring, som har økt drastisk de siste årene.

Styret har lenge forsøkt å ikke øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig, men for å sikre nødvendig likviditet og at sameiet til enhver tid har en forsvarlig egenkapital, anser styret det nødvendig å nå øke felleskostnadene som foreslått. Etter hvert som egenkapitalen styrkes, vil styret gjøre en ny vurdering av behovet for å opprettholde det foreslåtte nivået.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene til kr 45/kvm./mnd. f.o.m. 1. juli 2025.

Styret mottok følgende saker til behandling innen fristen 4. juni 2025:

7. **Forslag fra Rune Eikenes (seksjon 12) om utskiftning av vinduer**

   Eier av seksjon 12, Rune Eikenes, foreslår å vedta utskiftning av de vinduene i seksjon 12 som vender mot gaten. Forslaget følger som vedlegg C til innkallingen.

   Styrets innstilling: Sameiet dekker ikke utskiftning av vinduene i seksjon 12 i denne omgang. Eier kan imidlertid utføre dette på eget initiativ, og styret vil i så fall være behjelpelige med oppfølging av tiltaket for å sikre at nye vinduer er i tråd med gjeldende krav, og for å sikre et ensartet uttrykk på fasaden.

Vel møtt!

Victor Trimboli
styreleder

Oslo, 9. juni 2025

Vedlegg:

A Årsregnskap 2024
B Budsjett 2025
C Forslag fra Rune Eikenes om utskiftning av vinduer i seksjon 12

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

*skal være 2025

SAMEIET ODINS GATE 12
ORG.NR. 986 016 899

Årsmøtet ble avholdt digitalt via FaceTime, onsdag 18. juni 2025 kl. 17.00.

1. **Konstituering**

   Møteinnkallingen ble godkjent.

   Til stede digitalt var Per K. H. Kogstad, Erlend F. Prydz og G. Victor A. Trimboli. Totalt 14 seksjoner var representert. Til stede var også Ola Kogstad som observatør uten stemmerett.

   Victor Trimboli ble valgt som møteleder og referent. Erlend Prydz ble valgt som representant til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

   Dagsorden ble godkjent.

2. **Gjennomgang og godkjennelse av årsregnskapet for 2024**

   Vedtak:
   Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

   Vedtaket var enstemmig.

3. **Valg av styrets nestleder for perioden 2025–2026**

   Vedtak:
   Erlend Fredborg Prydz tiltrer som styrets nestleder for perioden 2025-2026 med umiddelbar virkning.

   Vedtaket var enstemmig.

4. **Fastsettelse av styrehonorarer for perioden 2025/2026**

   Vedtak:
   Årsmøtet vedtar å KPI-justere styrehonoraret til kr 61 099.

   Vedtaket var enstemmig.

   Kommentar:
   Per Kogstad frasier seg rett på styrehonorar for perioden.

Doc ID: ba807226faeb3aa37244467e34f3ade93cbef424

5. Gjennomgang av budsjettet for 2025

Budsjettet ble gjennomgått.

Kommentarer:
Det kom spørsmål om hvorfor arbeidsgiveravgift for både 2024 og 2025 betales i 2025.

Arbeidsgiveravgift betales normalt samtidig som styrehonorar utbetales og innrapporteres. Årsaken til at avgiften for både 2024 og 2025 betales i 2025, er at styrehonoraret for 2024 ikke ble innrapportert før i 2025. Faktura for arbeidsgiveravgiften for 2024 ble derfor heller ikke mottatt før i 2025. Dette har vært en glipp fra styreleders side, noe som har medført denne "forskyvningen" av arbeidsgiveravgiften i regnskapet/budsjettet. Styreleder er oppmerksom på feilen, og skal fremover påse at innrapportering av styrehonoraret gjøres til rett tid.

Styret skal ta en ny runde og undersøke mulighetene for å fremforhandle en rimeligere forsikringsavtale.

6. Økning av sameiets felleskostnader

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene til kr 45/kvm./mnd. f.o.m. 1. juli 2025.

Vedtaket var enstemmig.

Kommentar:
Fordelingen blir som følger:

Seksjon 1-4, 6-10, 14 og 16 (732/1477):	kr 32 940
Seksjon 5 (56/1477):	kr 2 520
Seksjon 11 (88/1477):	kr 3 960
Seksjon 12 (96/1477):	kr 4 320
Seksjon 13 (88/1477):	kr 3 960
Seksjon 15 (88/1477):	kr 3 960
Seksjon 17 (113/1477):	kr 5 085
Seksjon 18 (95/1477):	kr 4 275
Seksjon 19 (121/1477):	kr 5 445

7. Forslag fra Rune Eikenes (seksjon 12) om utskiftning av vinduer

Vedtak:

Doc ID: ba807226faeb3aa37244467e34f3ade93cbef424

Sameiet dekker ikke utskiftning av vinduene i seksjon 12.

Vedtaket var enstemmig.

Oslo, 18. juni 2025

G. Victor A. Trimboli

Erlend F. Prydz

Doc ID: ba807226faeb3aa37244467e34f3ade93cbef424

Dropbox Sign

Revisjonsspor

Tittel	Protokoll årsmøte 2025 signert
Filnavn	Protokoll årsmøte 2025 signert.pdf
Dokument-ID	ba807226faeb3aa37244467e34f3ade93cbef424
Datoformat revisjonssporing	DD / MM / YYYY
Status	● Underskrevet

Dokumenthistorikk

SENDT	**18 / 06 / 2025** 19:27:18 UTC+3	Sendt for underskriving til Erlend F. Prydz (p.fredborg@gmail.com) fra gv.trimboli@gmail.com IP: 2a02:fe0:c14f:6400:15b6:4a48:5c58:ab16
VIST	**18 / 06 / 2025** 20:49:02 UTC+3	Vist av Erlend F. Prydz (p.fredborg@gmail.com) IP: 87.49.44.107
UNDERSKREVET	**18 / 06 / 2025** 20:52:46 UTC+3	Skrevet under av Erlend F. Prydz (p.fredborg@gmail.com) IP: 87.49.44.107
FULLFØRT	**18 / 06 / 2025** 20:52:46 UTC+3	Dokumentet er fullført.

Sameiet Odins gate 12
Regnskap 2025

Resultatregnskap	**Note**		**2025**
Driftsinntekter			**747 408,00**
Innkrevde felleskostnader	**1**		744 408,00
Ekstraordinær innbetaling			0,00
Annet	**2**		3 000,00
Driftskostnader			**905 725,31**
Kommunale avgifter			244 825,28
Forsikring			210 293,00
Strøm			14 883,45
TV og bredbånd			99 643,10
Styrehonorar			61 099,00
Arbeidsgiveravgift			17 497,00
Drift og vedlikehold			
Renhold			45 800,00
Data Call			4 937,50
Låshuset			0,00
Norsk Brannvern			9 705,00
Annet vedlikehold	**3**		197 041,98
Andre driftskostnader			
Innbetaling egenandel skadesak			0,00
Diverse			0,00
Driftsresultat			**-158 317,31**
Finansinntekter			**18 811,00**
Renter			0,00
Kundeutbytte Gjensidige			18 811,00
Finanskostnader			**119,00**
Omkostninger DNB			119,00
Resultat			**-139 387,31**

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler	**0,00**

Driftskonto DNB	93 190,67
Plasseringskonto DNB	0,00
Omløpsmidler	**93 190,67**
SUM EIENDELER	**93 190,67**
EGENKAPITAL OG GJELD	
Annen egenkapital	93 190,67
EGENKAPITAL	**93 190,67**
GJELD	**0,00**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**93 190,67**

Kommentarer resultat og balanse 2025

Note 1
Pris per kvm økte fra 39kr til 45kr f.o.m. Juli 2025

Note 2
Erstatning søppelavgift til bymiljøetaten

Note 3
Vedlikehold av takrenner, fasade og takstarapport på183k

17298

Sameiet Odinsgate 12

P R O T O K O L L

År 1986, den 23. september ble det holdt konstituerende sameiermøte i Sameiet Odinsgate 12, gnr. 212, bnr. 704 i Oslo.

Til stede som stifter var Per Haug Kogstad.

Det ble vedtatt å konstituere Sameiet Odinsgate 12, gnr. 212, bnr. 704 med følgende

V e d t e k t e r:

§ 1
Navn

Sameiets navn Sameiet Odinsgate 12.

§ 2
Eierforhold

Eiendommen gnr. 212, bnr. 704, Odinsgate 12, Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 18 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

MÅ
KORRIGERES
TIL
19 SEKSJONER
BK

§ 3
Sameiebrøk

Nevneren i sameiebrøken er 1.477. Telleren i sameiebrøken er:

Snr.	1	32
"	2	53
"	3	56
"	4	53
"	5	56
"	6	53
"	7	56
"	8	53
"	9	88
Snr.	10	96
"	11	88
"	12	96
"	13	88
"	14	96
"	15	88
"	16	96
"	17	113
"	18	~~216~~ 95/1477
"	19	121/1477

§ 4
Boder

Til hver av seksjonene ligger enerett til bruk av boder. Kjellerbodene (K) er fordelt slik:

Snr.	1	K 4
"	2	K 11
"	3	K 5
"	4	K 3
"	5	K 2
"	6	K 6
"	7	K 8
"	8	K 7
"	9	K 16
Snr.	10	K 15
"	11	K 13
"	12	K 10
"	13	K 14
"	14	K 1
"	15	K 12
"	16	K 9
"	17	K 17
"	18	K 18
"	19	K

Andre boder fordeles etter anvisning fra sameiestyret.

Seksjonseierne skal ikke betale noen avgift til sameiet for enerett til bruken av bodene. De enkelte seksjonseiere har ansvaret for det indre vedlikehold og rengjøring av de bodene de har enerett til å bruke. Eneretten til bruk er ikke til hinder for at seksjonseierne inngår avtale seg imellom om bruken av bodene.

§ 5
Fellesutgifter

Sameierne er innbyrdes og ovenfor tredjemann ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til sameiebrøkene.

§ 6
Vedlikehold

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjoneiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

Vedlikeholdsfondet kan ikke benyttes uten at sameiermøtet med simpelt flertall regnet av antall sameiere samtykker.

§ 7
Panterett

Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Beløp og prioriteter er følgende:

		Beløp	Prioritet			Beløp	Prioritet
Snr.	1	9.600,-	256.000,-	Snr.	10	28.800,-	768.000,-
"	2	15.900,-	424.000,-	"	11	26.400,-	704.000,-
"	3	16.800,-	448.000,-	"	12	28.800,-	768.000,-
"	4	15.900,-	424.000,-	"	13	26.400,-	704.000,-
"	5	16.800,-	448.000,-	"	14	28.800,-	768.000,-
"	6	15.900,-	424.000,-	"	15	26.400,-	704.000,-
"	7	16.800,-	448.000,-	"	16	28.800,-	768.000,-
"	8	15.900.-	424.000,-	"	17	33.900,-	904.000,-
"	9	26.400,-	704.000,-	"	18	64.800,-	1.728.000,-

Sameiet er på forlangende av en seksjonseier forpliktet til å vike prioritet, slik at panteretten får prioritet etter 80 % av salgsverdien av seksjonen fastsatt med endelig virkning av en takstmann oppnevnt av Oslo byrett. Omkostningene ved taksten og prioritetsvikelsen dekkes av den som forlanger prioritets-vikelsen, med mindre taksten fører til at endringer også blir gjort for de øvrige seksjonene.

§ 8

Sameiestyret

Sameiestyret skal bestå av 1 - 3 medlemmer med ett varamedlem.

- - - -

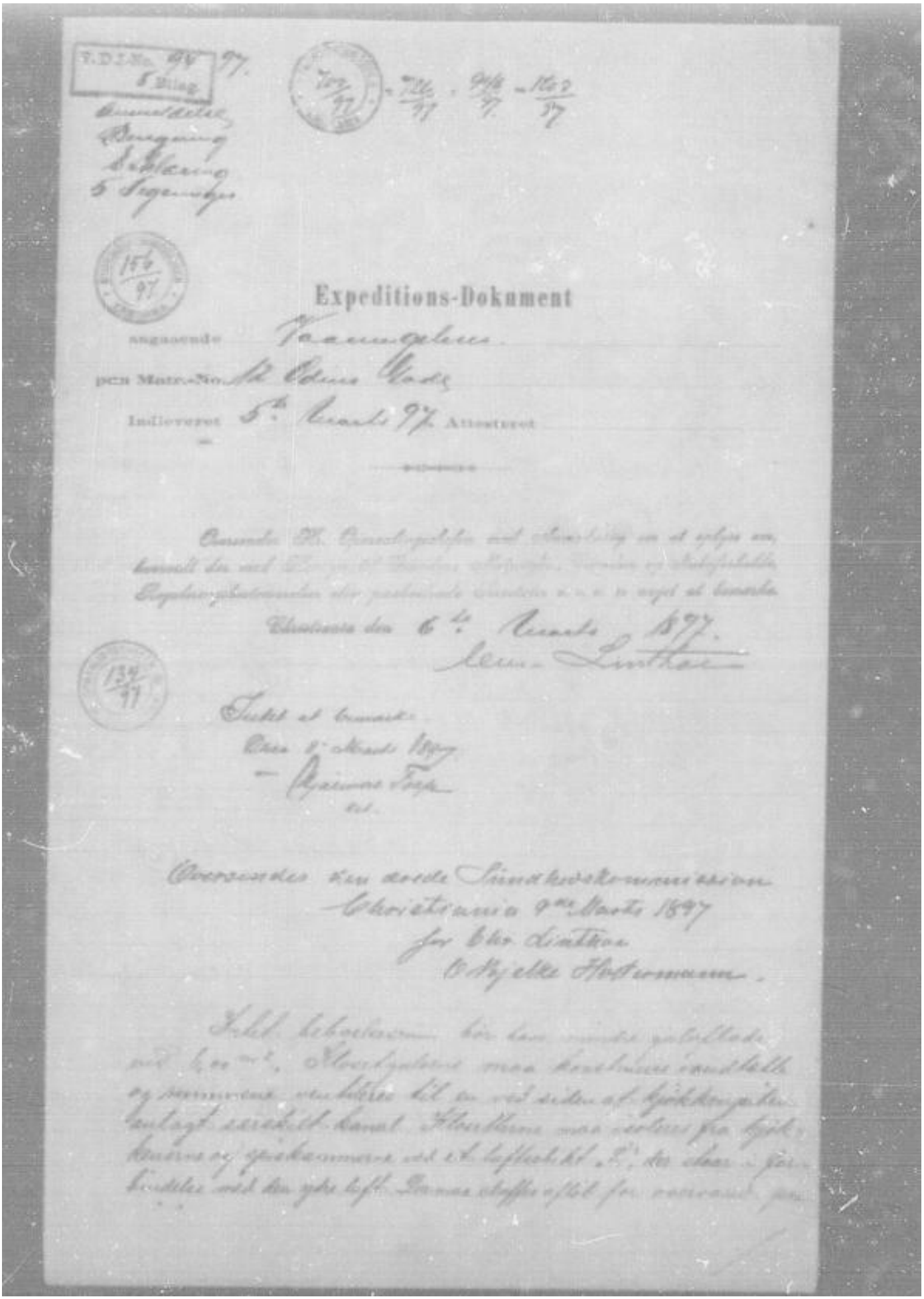
Man gikk deretter til valg av styre.

Følgende ble valgt:

Per Haug Kogstad.

Til varamedlem ble valgt:

Eivind Kogstad.



Expeditions-Dokument

angaaende Taaneglas.

pcn Matr.-No. St Olavs Vade

Indleveret 5te Marts 97. Attesteret

Undertegnede Overbetjent ved Stavanger Politikammer, Byfoged i Stavanger Landdistrikt og Sorenskriver i Stavanger Sorenskriverdistrikt, Amtmand i Stavanger Amt, Politimester i Stavanger Politidistrikt og Byfoged i Stavanger Bydistrikt attesterer herved, at Taaneglasene, der paatrykte Stempler, Navne og Underskrifter, ere ægte og bruges

Stavanger den 6te Marts 1897.

Sem Linthoe

Sidste Attest.

Chra 9. Marts 1897

— Bjarne Fuglo

ass.

Oversendes Den norske Skibskontrolkommission

Christiania 9de Marts 1897

for Chr Linthoe

O Bjelke Hoffmann.

Ifølge Lovbestemmelserne for den norske Skibskontrol paa Lloyd's Register maa Taaneglasenes Randbelægning og Nummerering ikke tillades til en vis Grad af Gjennemsigtighed, hvorfor Glassene maa forsynes fra Fabrikanten med Stempel, Navne og Underskrifter af 2 Mand, der skal være godkjendte af Skibskontrollen, hvilket Stempel for nærværende Glas

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. leiligheter på loft

Arbeidssted	Mark nr.	Journal nr.
Odins gate 12		86/1643

Rettighetshaver

Per H. Kogstad
Odins gate 12

0260 OSLO 2

Ansvarshavende

O.ing. Arnfinn Meisfjord
P.b. 5101 - Majorstua

0301 OSLO 3

THE/ba

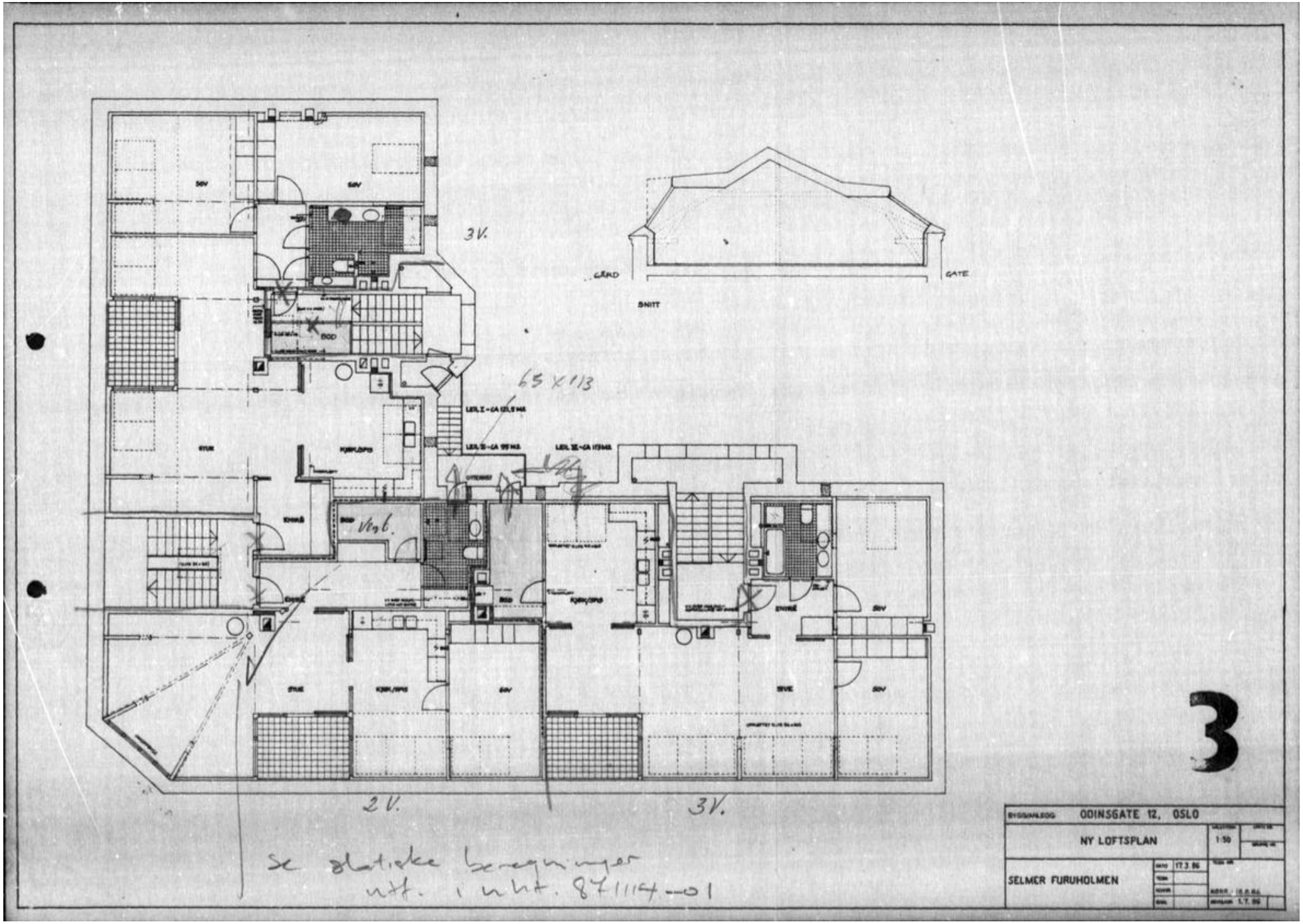
Dato 14.2.90.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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


SOV
SOV
3V.
BOD
STUE
KJØK./SPIS
BOD
Vegl.
ENTRÉ
SOV
STUE
KJØK./SPIS
SOV
ENTRÉ
SOV
STUE
SOV
2V.
3V.
GRAD
GATE
SNITT
65 X 113
Se statiske beregninger
utf. i uht. 871114-01
3
BYGGHANLEGG ODINSGATE 12, OSLO
NY LOFTSPLAN
1:50
SELMER FURUHOLMEN
DATO 17.3.86

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.07.2023
Simen Ulsnes Kristoffersen	201713009 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ines Omvik	

Adresse:	ODINS GATE 12	Eiendom:	212/704/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 12	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Odins gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 27.06.2023.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ines Omvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 12, Odins gate 12A, 0266 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
ODINS GATE 12B

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528435
9052694

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 704

Vi viser til bestilling av 20260312 for ODINS GATE 12B.

GNR. 212 BNR. 704

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1897.

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

609 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

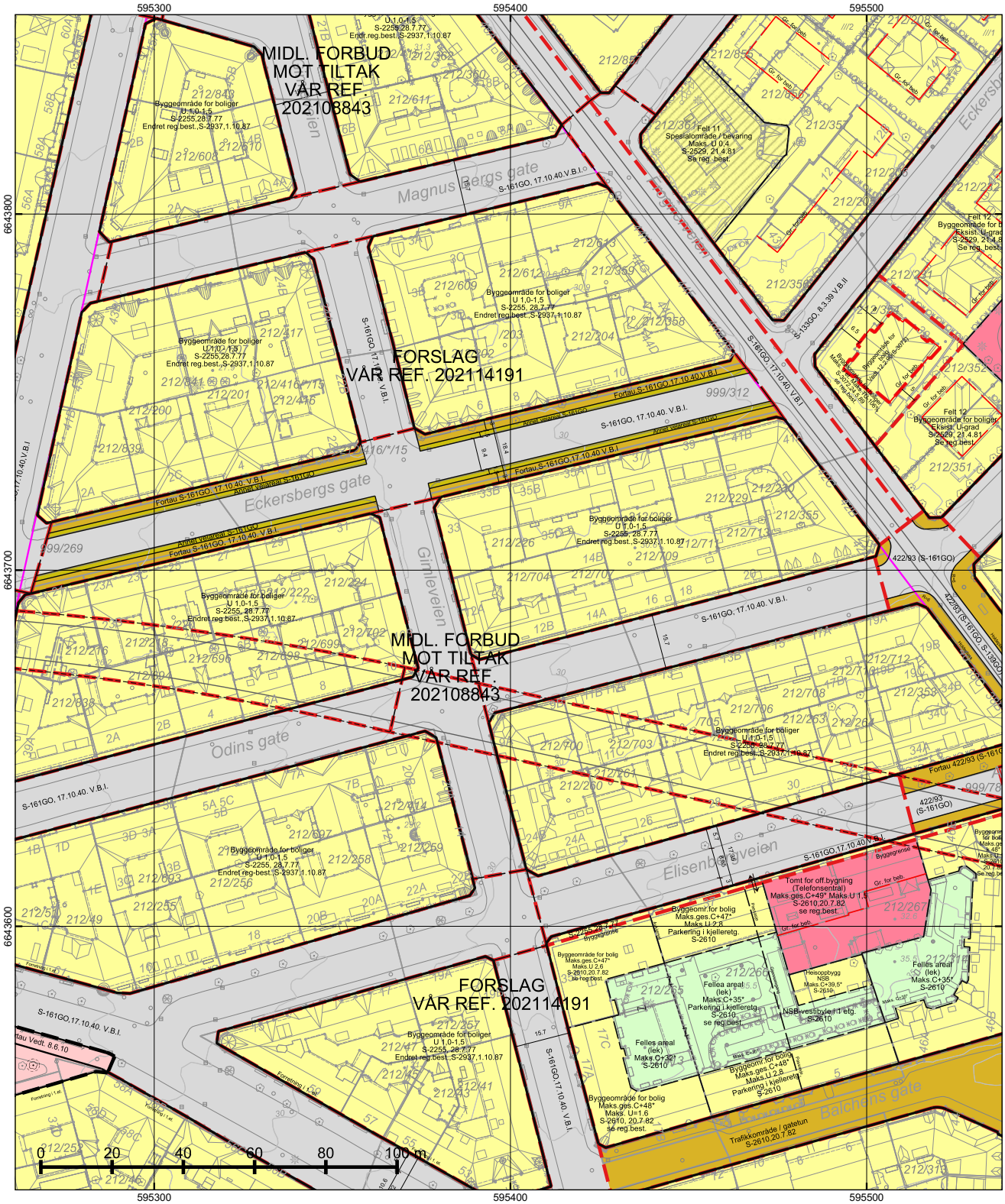
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595350
595400
595450
6643700
6643650
22A
212/416/*/15
39
41B
37
35A
33B
35B
33
212/229
212/227
212/228
212/226
35C
212/7
212/711
14B
212/709
212/704
212/707
20
18
16
14A
12A
12B
31
29
212/224
212/222
Gimleveien
212/702
10B
212/699
10
8
6A
13B
13
11B11A
9B
/705
/262
9A
212/700
212/703
11C
212/261
20B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

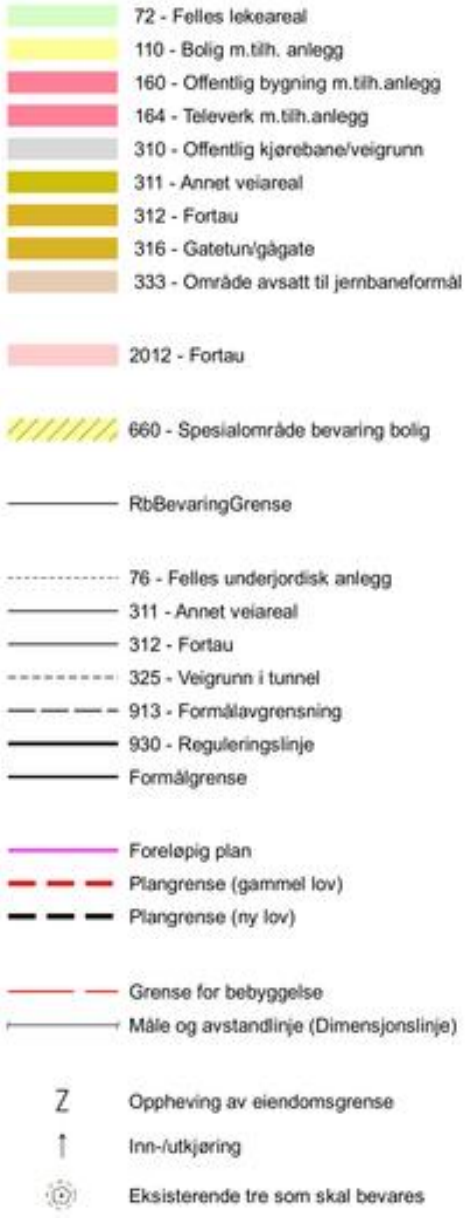
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154395/ 86528435
Deres ref.:
Adresse: Odins gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/704

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




595200
595500
595800
6644100
6643800
6643500
6643200
H190_2
H190_1
U4
U4
H310_2
Frognerparken
Vigeland museet
Frogner
Eckersbergs gate
Odins gate
Byggev gate
Thomas Heftyes plass
Frogner kirke
Gimle terrasse
Gimle
Herundsvæggata
Schaffhausens gate
Sognepresten Asle Engers plass
Wergelandsveien
Drammensveien
Frognerveien
Nobelsgate
Thomas Heftyes gate
Fredrik Stangs gate
Ernst Sømmes gate
Ullevålsveien
Bogstadveien
Niels Juels gate
Inkognitogata
Gyldenløves gate
Munthes gate
Schultz gate
Skovveien
Ruseløkkveien
Ruseløkkbakken
Ruseløkkgata
Ruseløkkallmenningen
Ruseløkkplassen

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

DAGBOKFØRT

15.FEB.90 011004

BYSKRIVEREN I OSLO.

Begjæring om tinglysing av ~~oppdeling i eierseksjoner~~ reseksjonering.

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Øistein Rivrud	Nedre Torggt. 18c, 3015 DRAMMEN	03 837735

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
212	704		OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Per Haug Kogstad	281256-[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftene riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1477	Sameiet har panterett for	Sameiets panterett har prioritet etter
1	2	3	4	5
1	B	32	9.600	256.000
2	B	53	25.900	424.000
3	B	56	16.800	448.000
4	B	53	15.900	424.000
5	B	56	16.800	448.000
6	B	53	15.900	424.000
7	B	56	16.800	448.000
8	B	53	15.900	424.000
9	B	88	26.400	704.000
10	B	96	28.800	768.000
11	B	88	26.400	704.000
12	B	96	28.800	768.000
13	B	88	26.400	704.000
14	B	96	28.800	768.000
15	B	88	26.400	704.000
16	B	96	28.800	768.000
17	B	113	33.900	904.000
18	B	95	28.500	760.500
19	B	121	36.300	968.000
20				
Sum teller skal stemme med nevner		1477	Sum teller skal stemme med nevner	

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

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

7. Supplerende tekst Begjæringen gjelder reseksjonering av snr. 18 til snr. 18 og 19. Reseksjoneringen innebærer ingen endring av nevneren i sameiebrøken og berører heller ikke telleren i sameiebrøken for andre seksjoner. Sameiets panterett og prioritet i snr. 18 er ved reseksjoneringen fordelt i samme forhold som den nye sameiebrøken for snr. 18 og 19.*
Sameiet har panterett i de enkelte seksjoner for seksjoneiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet som angitt i kolonne 4 i fordringslisten ovenfor. Panteretten har prioritet uten opptrinnsrett etter de beløp som er oppgitt i kolonne 5.

Dato 7/2-90
Sted Oslo

Hjemmelshaver(ens) underskrift
Per Hagg Kogstad
Hjemmelshaver

Per H. Kogstad Kåre Danielsen
styre i sameiet Odinsgt. 12

Tinglysingsstempel

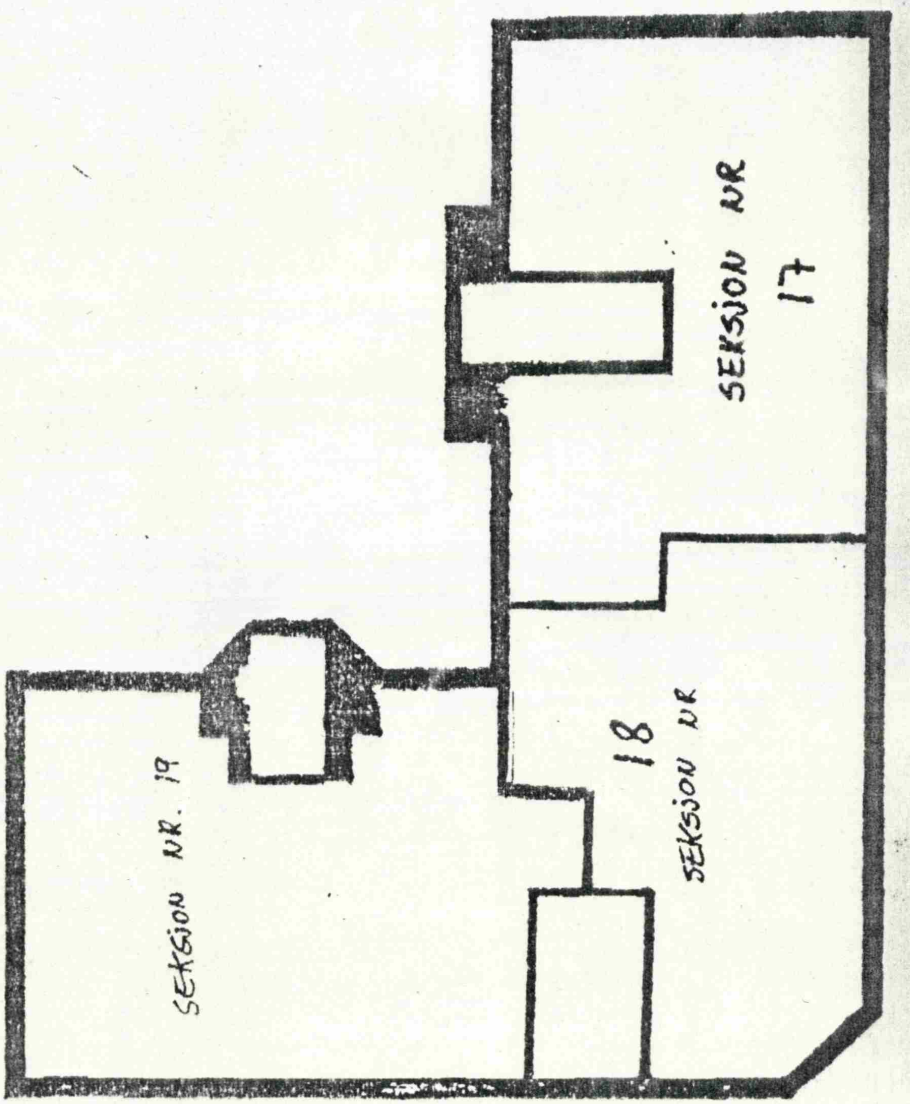
Ok, 15.2.90 / HCB

* mgo. klaglet sameiet vant i sakjon nr. 18 ut over kr. 28.500 – Videre samtykker både hjemmelshaver og sameiet i at prioriteten av sameiets panterett slik som i kolonne 5 i fordringslisten utgår.

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo

Odinsgate 12

- Plan loft -



DAGBOKFØRT

23.DEC.86 084975

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Hagen og Bøhler, pb. 880 Sentrum, 0104 Oslo 1		110250

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
212	704		OSLO

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Per Haug Kogstad	281256 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3), jfr. pkt. 7.

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1477		Sameiet har panterett for	Sameiets panterett har prioritet etter
1	2	3		4	5
1	B	32		9.600	256.000
2	B	53		15.900	424.000
3	B	56		16.800	448.000
4	B	53		15.900	424.000
5	B	56		16.800	448.000
6	B	53		15.900	424.000
7	B	56		16.800	448.000
8	B	53		15.900	424.000
9	B	88		26.400	704.000
10	B	96		28.800	768.000
11	B	88		26.400	704.000
12	B	96		28.800	768.000
13	B	88		26.400	704.000
14	B	96		28.800	768.000
15	B	88		26.400	704.000
16	B	96		28.800	768.000
17	B	113		33.900	904.000
18	B	216		64.800	1.728.000
19					
20					
Sum teller skal stemme med nevner		1477			

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

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

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett i de enkelte seksjoner for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet som angitt i kolonne 4 i fordelingslisten ovenfor. Panteretten har prioritet uten opptrinnsrett etter de beløp som er oppgitt i kolonne 5.

For snr. 17 og 18 foreligger approberte tegninger.

Dato 18/12-86

Sted Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Per Haug Kogstad

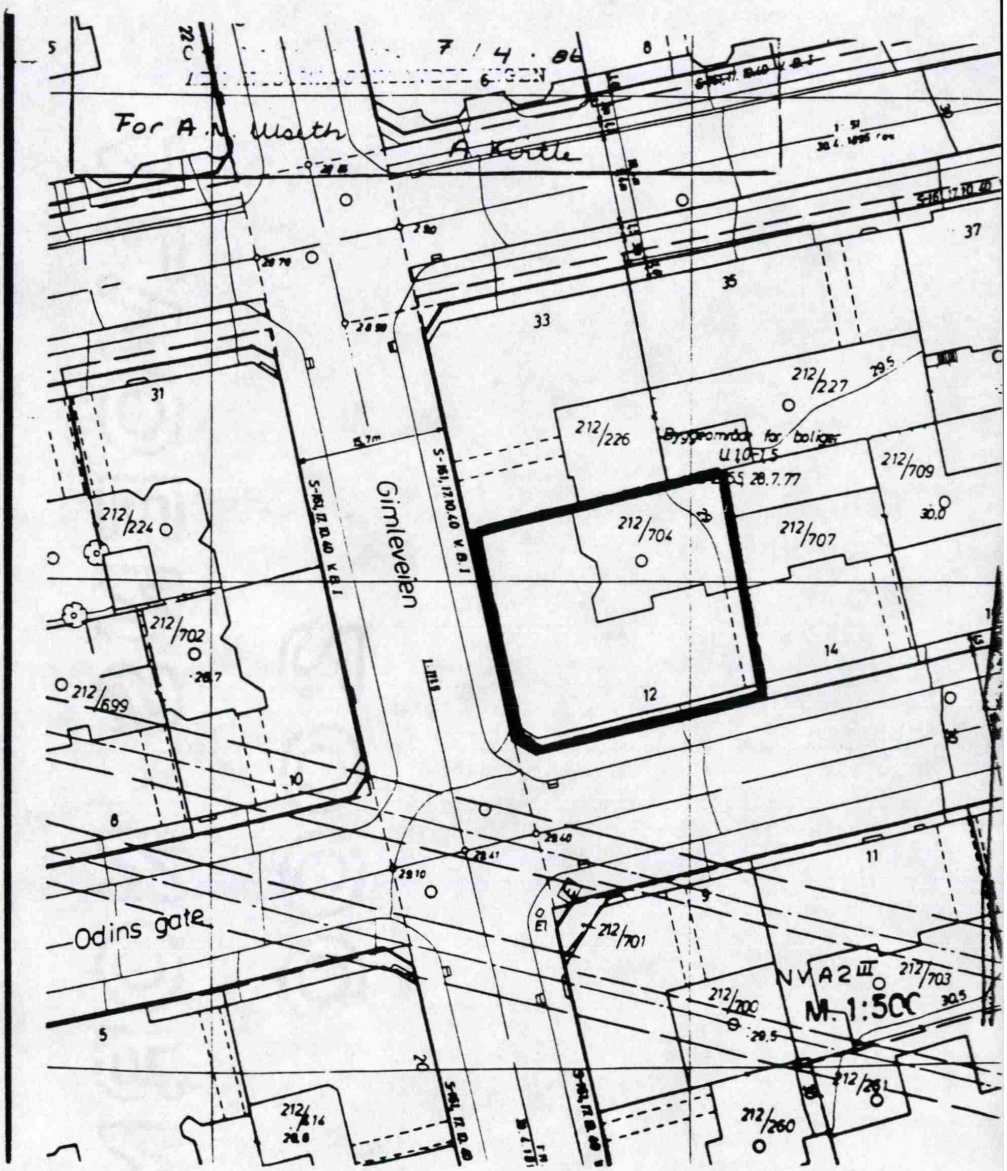
Rett tinglysingsgjengart bekreftes:
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Tinglysingsstempel

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo Side 1

Odinsgate 12

- Situasjonsplan -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

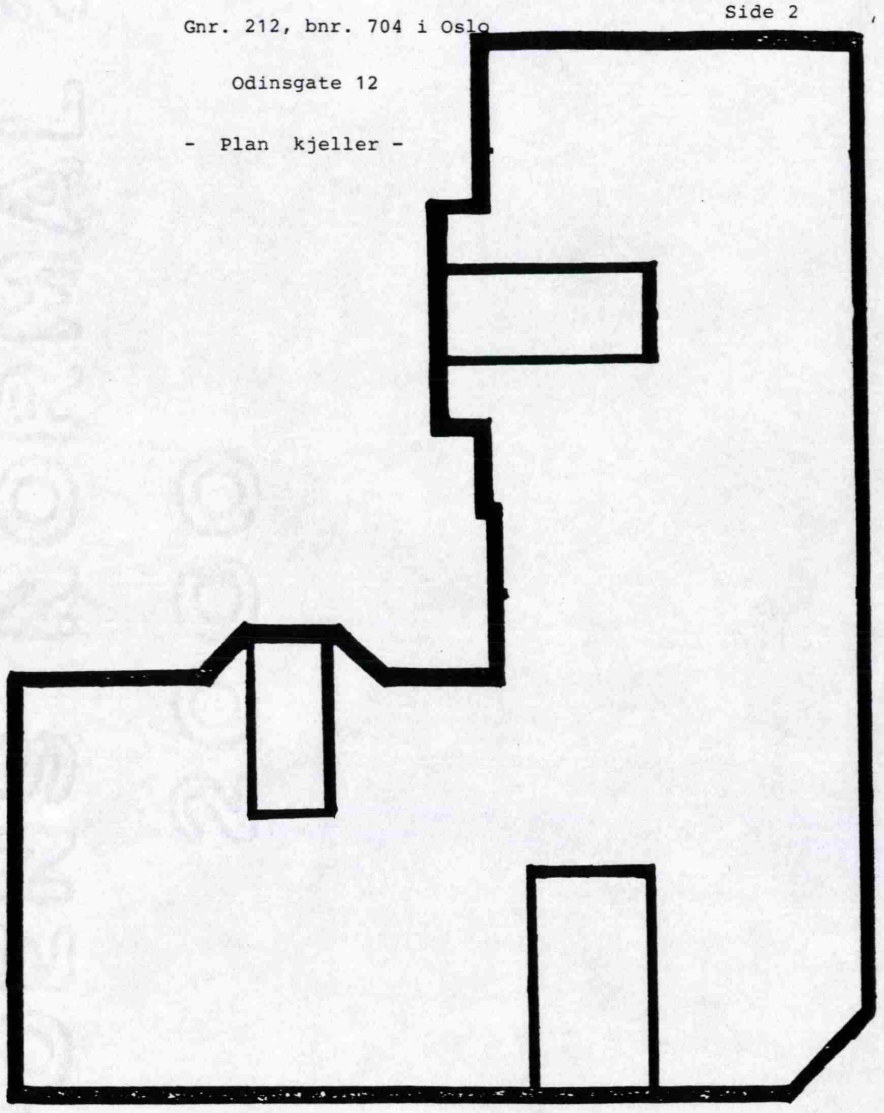
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo

Side 2

Odinsgate 12

- Plan kjeller -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

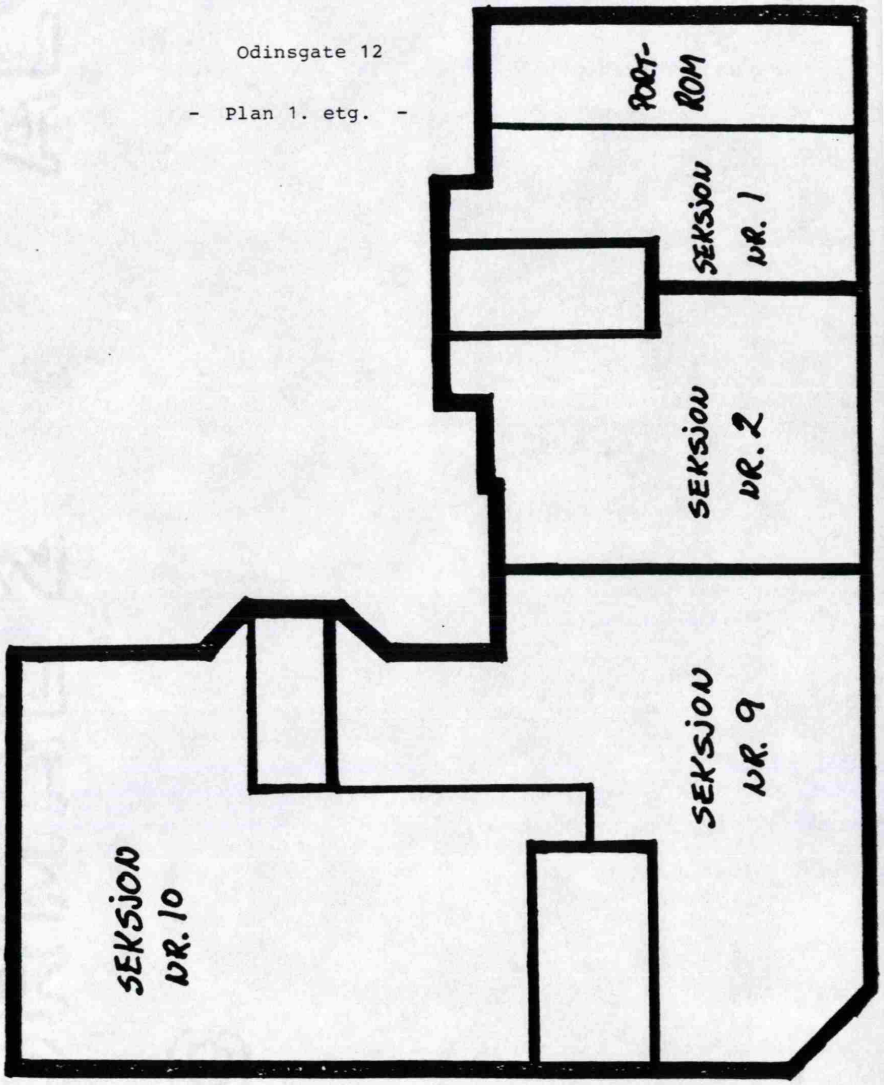
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Side 3

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo

Odinsgate 12

- Plan 1. etg. -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

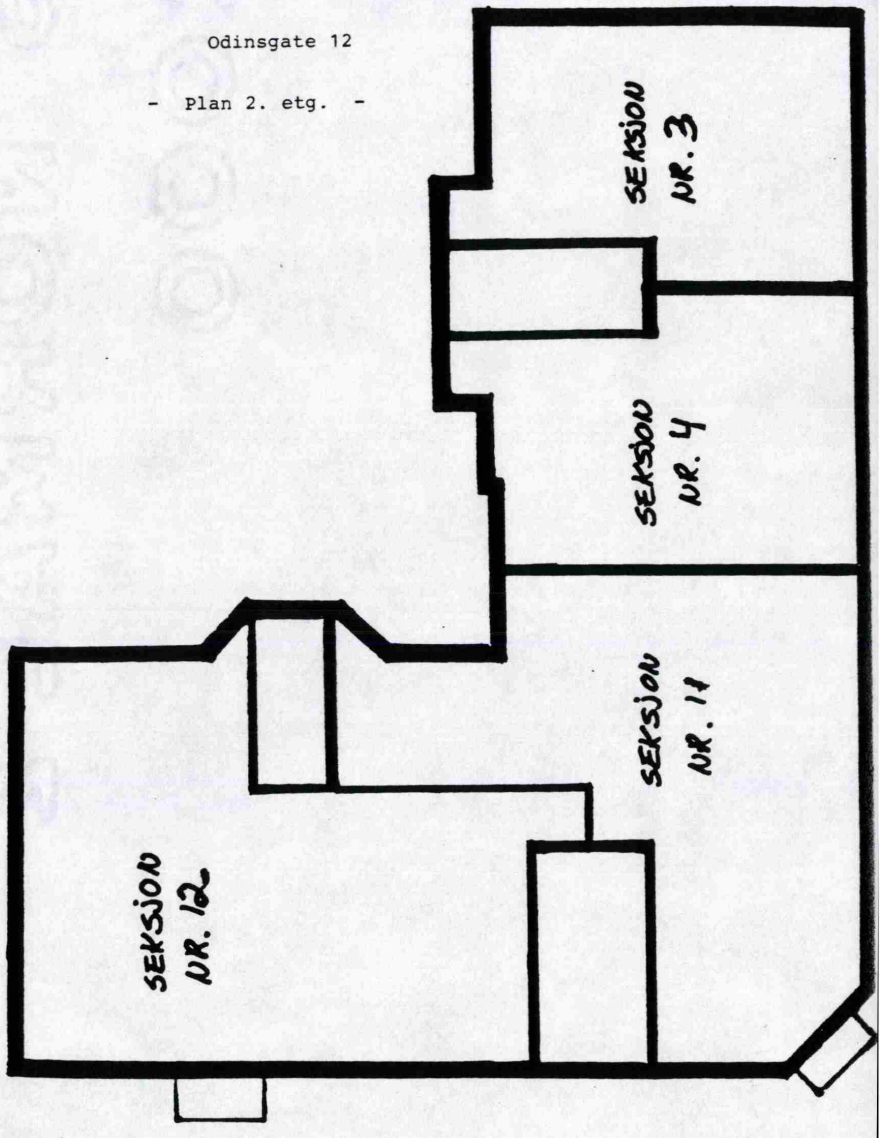
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo

Side 4

Odinsgate 12

- Plan 2. etg. -



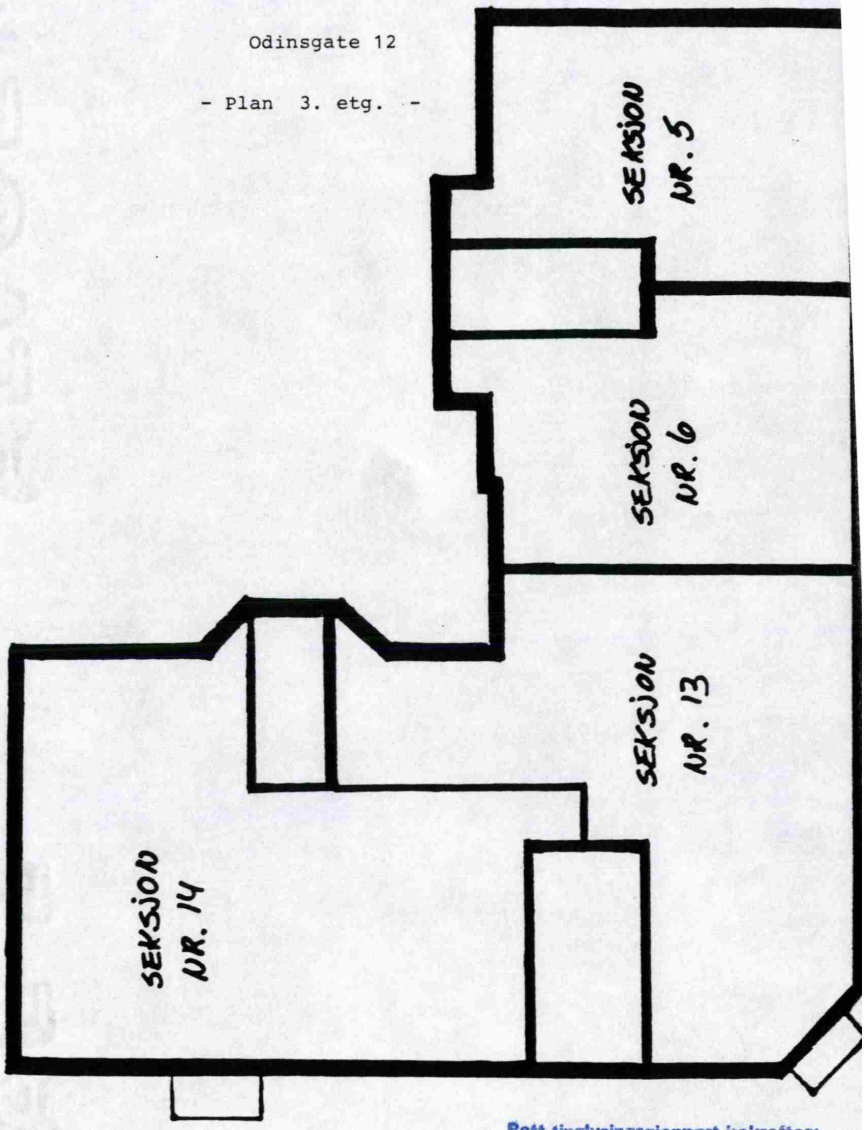
Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo Side 5

Odinsgate 12

- Plan 3. etg. -



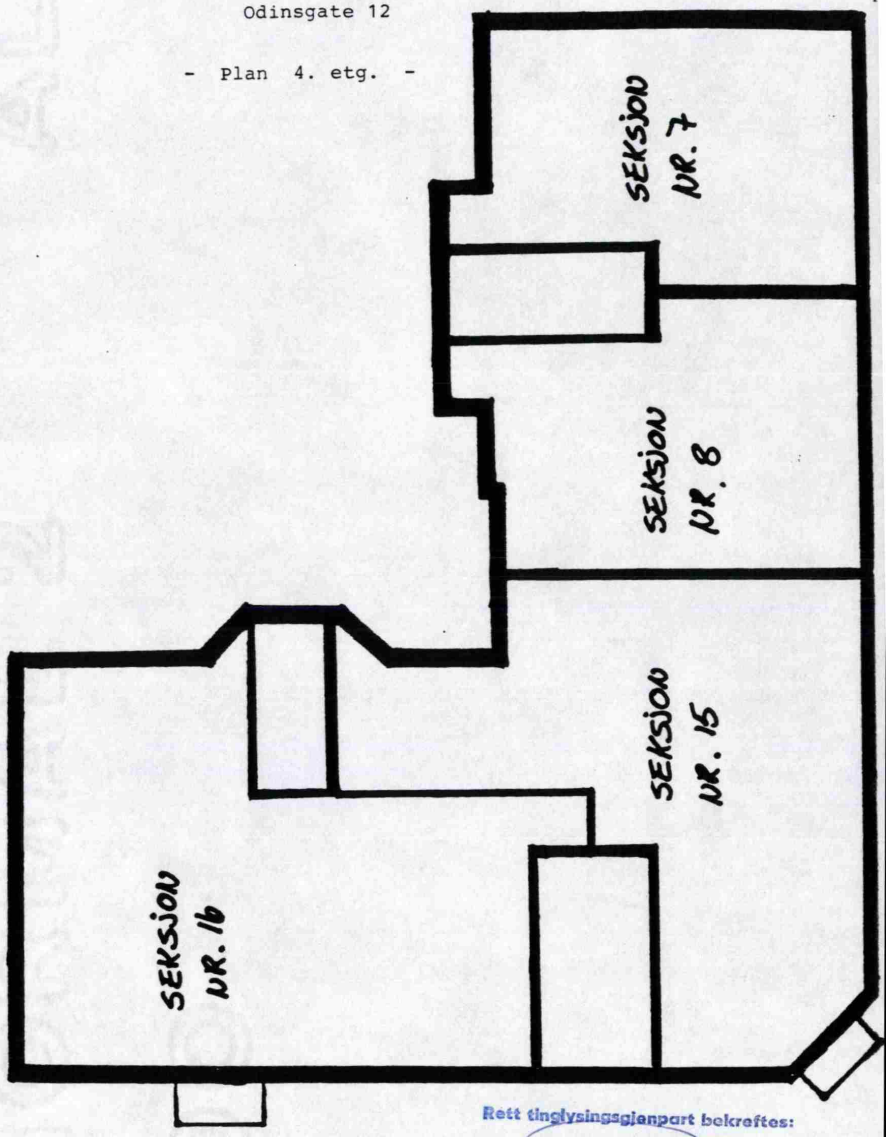
Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo Side 6

Odinsgate 12

- Plan 4. etg. -



Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:

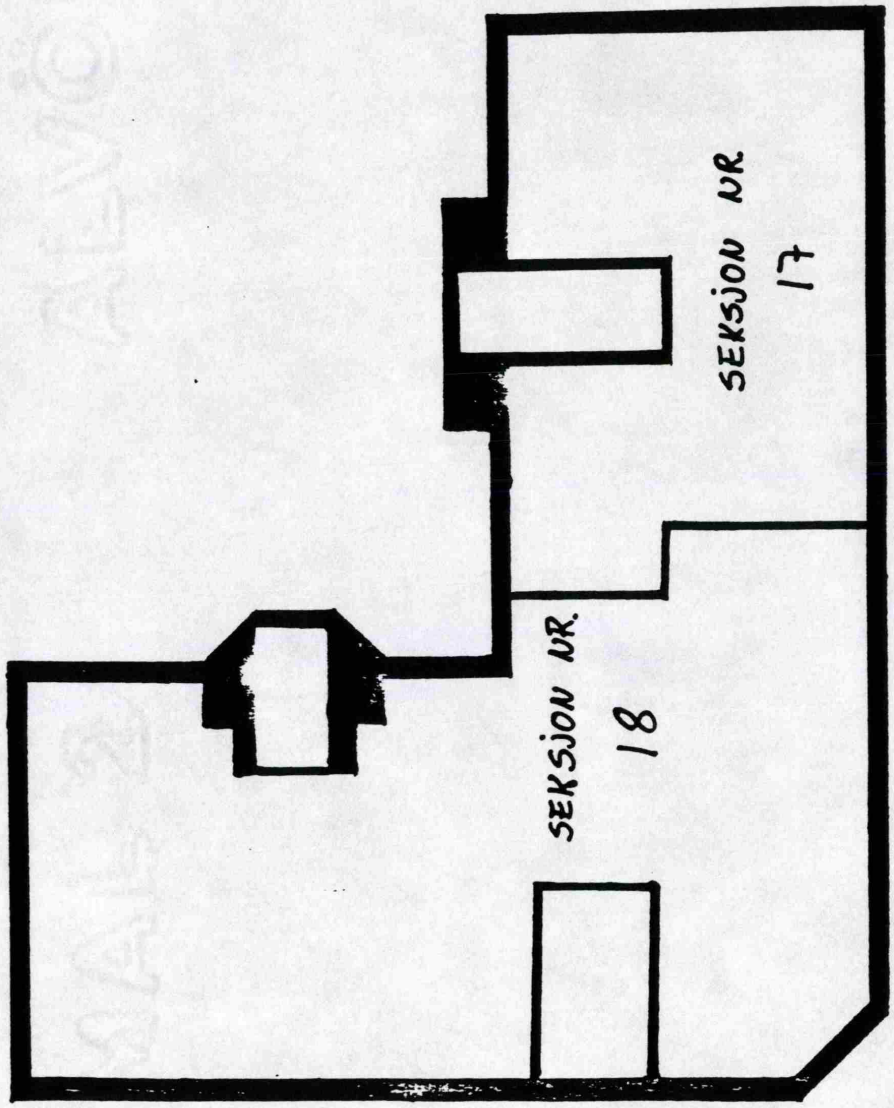
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Side 7

Gnr. 212, bnr. 704 i Oslo

Odinsgate 12

- Plan loft -



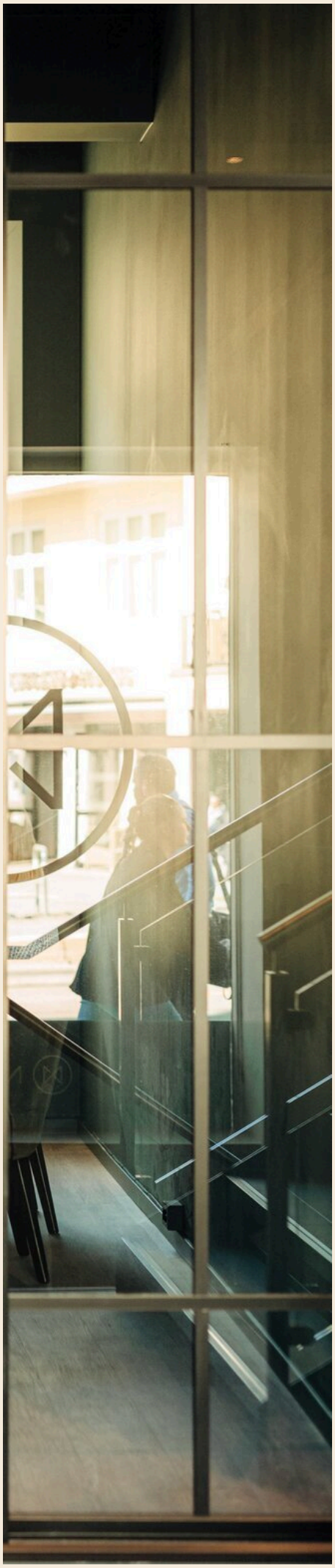
Rett tinglysingsgjenpart bekreftes:
ØISTEIN RIVRUD
ADVOKAT/AUT. FULLM.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0090/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Odins gate 12B 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 704, snr 17 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Bjørn Johan Grini
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533



Marius Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727

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