

# Odins gate 8

3 soverom | 90 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Odins gate 8

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
60	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Attraktiv og meget lys 4-roms selveier med peis og flott beliggenhet på Frogner. Klassisk. Gjennomgående. Carport m/el

Prisantydning	<b>10 100 000,-</b>
Omkostninger	<b>253 880,-</b>
Totalpris	<b>10 353 880,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>5 156,-</b>
BRA-i	<b>90 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1897</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

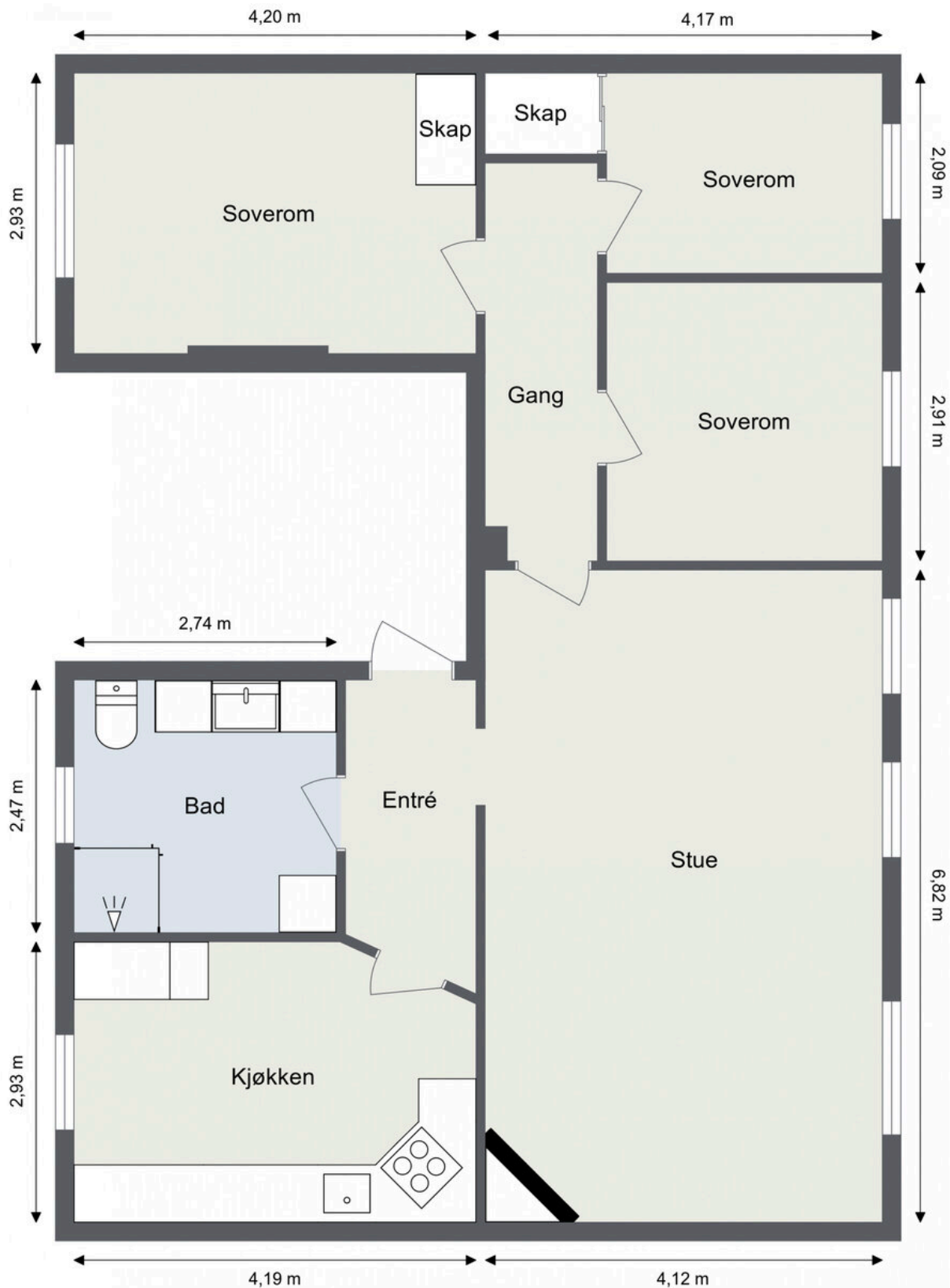
Velholdt, lys og gjennomgående selveierleilighet med peis og carport med elbillader. Boligen ligger i gårdens 1. etasje og har fine, klassiske detaljer som god takhøyde, romslige rom og store vindusflater på rad med dype karmen. Stue har hyggelig peis og god plass til flere sittesoner. Separat kjøkken med Huseby innredning, stukkatur i himling, samt spiseplass. Stort bad og soveromsfløy med tre gode soverom.

Legg merke til:

- Peis
- 3 gode soverom
- Separat kjøkken
- Gjennomgående
- Klassiske detaljer
- Carport med elbillader
- God takhøyde (2,79m i stue)

Sentralt og attraktivt område ved Elisenberg i Frogner bydel. Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. Kort vei til dagligvare og kollektivtransport.

# Tyder





























# 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**  
13-0008/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Odins gate 8, 0266 OSLO  
Gnr 212, bnr 699, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**  
Kjetil Krøkje

**Kjøpesum og omkostninger**  
10 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
252 500,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
253 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
266 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
10 353 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
10 366 580,- (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**  
1897

**Etasje**  
1

**Antall soverom**  
3

### Arealer

BRA-i: 90 kvm  
BRA-e: 11 kvm  
Totalt BRA: 101 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:  
BRA-i: 90 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, tre soverom og gang  
BRA-e: 2 kvm. Disponibel bod i samme etasje  
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 9 kvm. Disponibel kjellerbod  
Total BRA: 9 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 fellesareal. Det foreligger eksklusiv bruksrett til begge boder og carport. Avtalen følger vedlagt i salgsoppgaven. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

### Solforhold

Solforholdene i første etasje i Odins gate 8 er gode gjennom store deler av dagen, spesielt i de lyse vår- og sommertimene når solen står høyt på himmelen. Dette gir hyggelig og naturlig lysinnfall i boligens oppholdsrom.

### Innhold

Entré, bad, kjøkken, stue, tre soverom og gang.

Leiligheten disponerer carport med elbil-lader og to boder. En kjellerbod på ca. 9 kvm og en bod i samme etasje på ca 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal. Det foreligger eksklusiv bruksrett til begge boder og carport. Avtalen følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Standard

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

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

#### Standard:

Leilighet med noe eldre standard, kostnader vedrørende oppussing bør påregnes.

#### Vinduer:

Originale vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. Tilstandsvurdering: 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 normal bruksslitasje.

#### Ytterdører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand.

Tilstandsvurdering: Merker, hakk og riper i dørbblad, behov for overflatebehandling. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

#### Innvendige dører:

Dør med glassfelt mellom entre og kjøkken, glatte og profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: Enkelte dører tar i karmen og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

#### Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, soverom og entre.

Tilstandsvurdering: Stedvis knirk ved normal gange oppstår. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stue og kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

#### Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

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

#### Ildsteder:

Plassbygget peis i pusset og malt murverk. Innsats i støpejern med glassdører på ildfast plate i stue. TG: 1.

#### Varmtvann:

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2017, montert i fellesareal i kjeller.

Skjult strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Begrenset tilkomst til og rundt varmtvannsbereder på grunn av lagrede gjenstander i fellesarealet. Dersom kurs til varmtvannsbereder er skiftet ut etter 2014 er det krav til fast tilkobling på varmtvannsberedere over 1500 w. TG: 1.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Avløpsrør i plast.

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekran til boligen er lokalisert i fellesvaskeri i kjeller, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG: 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

#### Ventilasjon:

Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.

Manuell lufting ved åpning/lukking av vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekk ført gjennom yttervegg er normalt ikke tillatt i boligblokker/bygårder.

Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan

varierte og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

#### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Huseby kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

#### Innvendige overflater:

##### Gulv:

Innvendige gulv er belagt med to- og trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

##### Vegger:

Malt glassfiberstrie, tapet og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, sprekker og rifter.

##### Himling:

Malt trepanel, takessplater og sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,79 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av

generelt noe slitte overflater med merker, sprekker og rifter.

Sparklet og malte plater i stue og kjøkken.  
Stukkatur i kjøkken.  
TG: 1.

Fast inventar:  
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i et soverom. TG: 1.

Fast inventar:  
Plassbygget garderobereskapp med glatte fronter i et soverom.  
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Elektrisk anlegg:  
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 åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i et soverom.  
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 20.01.2026, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Bad:  
Badet er av eldre dato.

Våtromsgulv – Bad:  
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.  
Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjønning på konstruksjonen og risiko for vannskader. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannrett slikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Våtromsvegger – Bad:  
Flislagte overflater.  
Tilstandsvurdering: Misfarging og riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen er registrert.  
Vegger i våtrom skal ha vannrett slikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge 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:  
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og høyskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:  
Dusj på gulv med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.  
Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. Det er observert krakkelering i servant.  
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Gulvstående klosett og dusjarmatur. Nytt fra 2025 og 2023.  
Tilstandsvurdering: TG: 1.

Hulltaking – Bad:  
Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0.

Brannskille:  
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon:  
Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Ifølge eier blir samsvarserklæring innhentet av elektroselskap som utførte arbeidet.

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

### **Parkering**

Boligen har eksklusiv bruksrett til parkering i carport med elbil-lader i bakgården med innkjøring via portrom. Strømforbruk knyttet til lading betales inn til sameiet basert på faktisk forbruk som måles i app.

Bruksrett til parkering er regulert av avtalen «Bruksrett for boder og parkering» av 13.08.1996. Avtalen til angitt parkeringsplass i bakgården for seksjon 1-7. Avtalen ble videreført i vedtak på ekstraordinært Sameiermøte i 2018.

Seksjon 1-7 har plikt til å løpende vedlikeholde sine angitte parkeringsplasser. Gjennomføring av vedlikehold av sameiet besluttet av sameiet etter ordinært regelverk.

Seksjonseiere med bruksrett til parkering kan fritt disponere sin angitte parkeringsplass og fremleie er tillatt etter godkjenning av styret.

Parkeringsavtale og vedtak følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Beboerparkering:**

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**

2023:

- Overflater i stue pusset opp
- Nye spotter i stue, utført av faglært.
- Det er byttet dusj av faglært.

Det har i senere år blitt gjort en del arbeid med gården i regi Sameiet:

- Bakgården er asfaltert.
- Elektriske anlegg er oppgradert i forbindelse med installasjonen av elbilladere.
- Fasaden er malt og vedlikeholdt og taket er oppgradert.
- Alle takvinduer skiftet ut.

### **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: Byttet dusj. Arbeidet foretatt av Dema Rørservice og Sanitær

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har fått utbedret taket og byttet alle takvindu 2023. Kjenner ikke til firmanavn. Carport ble ifølge forrige takst fra 2014 renoveret i 2011

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: Det ble foretatt en oppgradering av sikringskapet i 2025. Det ble satt inn ny spotter i stuen i 2023. Utført av Rett elektro AS/v Pawel Glawa

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble foretatt i regi av sameiet av faglært, jeg har desverre ikke kjennskap til navnet på foretaket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fullt fungerende, men bærer preg av at det er gammelt

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

Ja

Beskriv: Vinduene er gamle og har over tid behov for vedlikehold eller utskifting.

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

Ja

Beskriv: El tilsyn i 2025 avdekket mindre feil som er utbedret ved at sikringskapet ble modernisert

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

Ja

Beskriv: Noe setning i bygget som vanlig i gamle bygårder på Frogner

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utarbeidet takst i 2014 når boligen ble solgt til nåværende eier

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? Det ble utarbeidet takst i 2014 når boligen ble solgt til nåværende eier

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

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

### Byggemåte

Fireroms eierseksjon i bygård med to eksterne boder i henholdsvis trappeoppgang og kjeller. Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Boligen har eksklusiv bruksrett til parkering i carport med el-bil lader i bakgården basert på bruksavtale av 1996.

Bygningen er oppført i 1897, 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.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport. Se tilstandsrapport og punktet "Standard" i salgsoppgave for tilstandsgrader.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt. All utleie skal medles til styret og forretningsfører for registrering. For mer informasjon se vedtekter §6.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

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

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske oppvarming.
- Varmekabler i bad
- Peis i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på mellom 10 000-15 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

## Felleskostnader

Kr 5 156,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv/internett(Telia), trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, normal drift, m.m.

Felleskostnader er kr. 5 156,- per mnd. Felleskostnader innkreves kvartalsvis med kr. 15 468,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 5 156,- per mnd. Felleskostnader innkreves kvartalsvis med kr. 15 468,-.

Eiendomsskatt kr. 3 803,- for 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 3-4 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

## Eiendomsskatt

Kr 3 803,- pr. 01.01.2025

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>

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 351 652,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 406 608,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## TV/Internett/Bredbånd

Telia grunnpakke med 60 poeng til å velge tilleggskanaler er inkludert i felleskostnader.

# Sameiet

## Navn og orgnr.

Sameiet Odins gt 8, orgnr. 974406861

## Om sameiet

Sameiet Odins gate 8 består av 9 leiligheter.

Vedlikeholdsarbeider utført de siste årene er oppussing av fasaden mot bakgården og ny asfaltering i bakgård.

Styrets arbeid den siste tiden:

- Reparert lekkasje i et soilrør i passasjen hvor man kjører ut mot gateplan i 2025.

- Det vil bli utført en inspeksjon av tilstanden på vinduer som er ødelagt i første halvdel av 2026. Når eventuelt et vindusprosjekt blir igangsatt og kostnadsfordeling vil bli diskutert på neste årsmøte.

## Forretningsfører

Jan Kåre Kristiansen

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

## Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen gjeld registrert på seksjonen p.t.

Sameiets totale fellesformue er kr 15 470,- per 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 11 343,- overskuddet ble overført til egenkapital.

## Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

Enhver kostnad til vedlikehold, ombygging eller nybygg av garasjer påhviler de brukerberettigede til garasjene. Eventuell ombygging eller nybygging av garasjer skal godkjennes av sameiet. iht. vedtekter §8.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, protokoller, regnskap, m.m. Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Alt dyrehold skal søkes til styret for godkjenning.

## Sameiets forsikring

If. Polisnr. SP0000458114.14.1

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 374 kvm (Eiertomt)

Flat gårdsplass med asfalt og singel. Brukes som parkering for beboere i gården.

Eiet, felles tomt. 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 salgssoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

## Adkomst

Odins gate 8, ligger sentralt i skjermet tverrgate mellom Thomas Heftyes gate og Gimleveien. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

## 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 ved 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.

## Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men ekspedisjonsdokument fra 1897. Ekspedisjonsdokumentet 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 rehabilitering av fire skorstein, datert 29.06.2016.

Det foreligger ferdigattest for balkonger 2.-4. etasje, datert 05.03.2014.

Det foreligger ferdigattest for to leiligheter på loft, datert 19.08.2003.

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.

Det foreligger byggemelding for innredning WC i nåværende klosetter i utbygg ved trapperom. 1 stk. WC for hver etasje, datert 26.07.1954.

Det foreligger melding om ferdig byggearbeid for 2 garasjer, datert 08.02.1960.

## Bygningstegning:

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er normalt å beregne at det er avvik fra originale byggemeldte tegninger i gamle bygårder på Frogner. Selv om dagens rombruk avviker fra de byggemeldte, tilfredsstillt rommene som varig opphold. Følgende avvik er notert ut i fra opprinnelig bygningstegning fra 1897:

Det er opprinnelig to kjøkken i boligen som i dag er bad og hovedsoverom. Den ene utgangsdøren til felles trappeoppgang er fjernet. "Kamm." tolkes som kammers og er i dag kjøkken.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også

risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger, kontrakt megler ved spørsmål.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.

Reguleringsbestemmelser:

- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

- S-1732: Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5, Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane. S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20Odel%2020justert%2031.01.2017.pdf>

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

Offentlige planer:

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Elisenbergløkken. Saksnr. 202114191.

Hensikten med planforslaget for Elisenbergløkken – Gimlekvaltalen er å sikre et kulturmiljø med nasjonale kulturminneinteresser gjennom en formell bevaring etter plan- og bygningsloven. Hele planområdet er omfattet av hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. De fleste bygningene, inkludert Elisenbergveien 37B, er markert i plankartet med linje for bygg som skal bevares, og de

tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget. Samtidig legges det til rette for at et mangfoldig byliv med strøkstjenlige virksomheter opprettholdes og får utvikle seg videre på gateplan. Det er midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen til og med 09.02.2026.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202506832>

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casede.t.asp?caseno=202510985>

Det foreligger pågående byggesak i Odins gate 7 A.

Saken gjelder oppføring av balkong.Tillatelse gitt.

Saksnummer 202521412.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommun>

<e.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521412>

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo

kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### **Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/212/699/1:

04.03.1897 - Dokumentnr: 900660 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:699

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1959 - Dokumentnr: 517168 - Best om

garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:699

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1988 - Dokumentnr: 15940 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 130/750

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

24.09.1996 - Dokumentnr: 53057 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:224 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:224 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:224 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:224 Snr:4

Best. om bruk av gårdsrom

Forbud mot parkering og lagring  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/ direktør for  
Etat for eiendom og utbygging  
Gjelder denne registerenheten med flere

### 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 grunnbokutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Til sikkerhet for sameiets krav overfor den enkelte sameier har styret rett til å få tinglyst en panteobligasjon, stor kr. 15 000,- på hver seksjon. Obligasjonen skal ha prioritet, uten opptrinnsrett. Iht vedtekter §9.

### 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## 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.

Leiligheten kan ikke benyttes til annet enn bolig. jf vedtekter §6.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen

medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbørliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn](http://hjem.no/finn) 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 kontakinformasjon, 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめglere 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめglere

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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

#### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 60 600,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet. kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-

Tilrettelegging. kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Tar maks betalt for 3 oppsatte visninger. Privatvisninger er kostnadsfritt. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 5 000,-

Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 900,- 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 27. januar 2026

#### **Megler**

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 91399834

#### **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 8

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

<b>Uranienborg skole (1-10 kl.)</b>	<b>12 min</b> 🚶
812 elever, 47 klasser	1 km
<b>Majorstuen skole (1-10 kl.)</b>	<b>18 min</b> 🚶
711 elever, 46 klasser	1.4 km
<b>Ruseløkka skole (1-10 kl.)</b>	<b>18 min</b> 🚶
611 elever, 35 klasser	1.5 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b>	<b>21 min</b> 🚶
412 elever, 30 klasser	1.8 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b>	<b>6 min</b> 🚶
417 elever, 24 klasser	2.6 km
<b>Hartvig Nissens skole</b>	<b>12 min</b> 🚶
630 elever	1 km
<b>Oslo Handelsgymnasium</b>	<b>15 min</b> 🚶
816 elever, 33 klasser	1.3 km

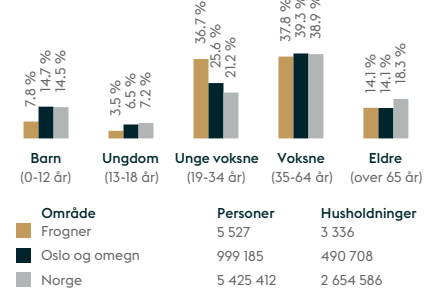
## Offentlig transport

<b>Odins gate</b>	<b>2 min</b> 🚶
Linje 20	0.1 km
<b>Elisenberg</b>	<b>3 min</b> 🚶
Linje 12	0.2 km
<b>Majorstuen</b>	<b>18 min</b> 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
<b>Skøyen stasjon</b>	<b>20 min</b> 🚶
Totalt 9 ulike linjer	1.7 km
<b>Oslo S</b>	<b>10 min</b> 🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

## Barnehager

<b>Frogner International Pre-Scho...</b>	<b>5 min</b> 🚶
48 barn	0.4 km
<b>Schafteløkken Menighets barneh...</b>	<b>5 min</b> 🚶
24 barn	0.4 km
<b>Vigelandsparken barnehage (1-5...</b>	<b>6 min</b> 🚶
49 barn	0.5 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**  
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

<b>Frognerparken Tennisanlegg</b>	<b>10 min</b> 🚶
<b>Frogner stadion</b>	<b>12 min</b> 🚶
<b>SATS Solli plass</b>	<b>12 min</b> 🚶
<b>EVO Sjølyst</b>	<b>14 min</b> 🚶

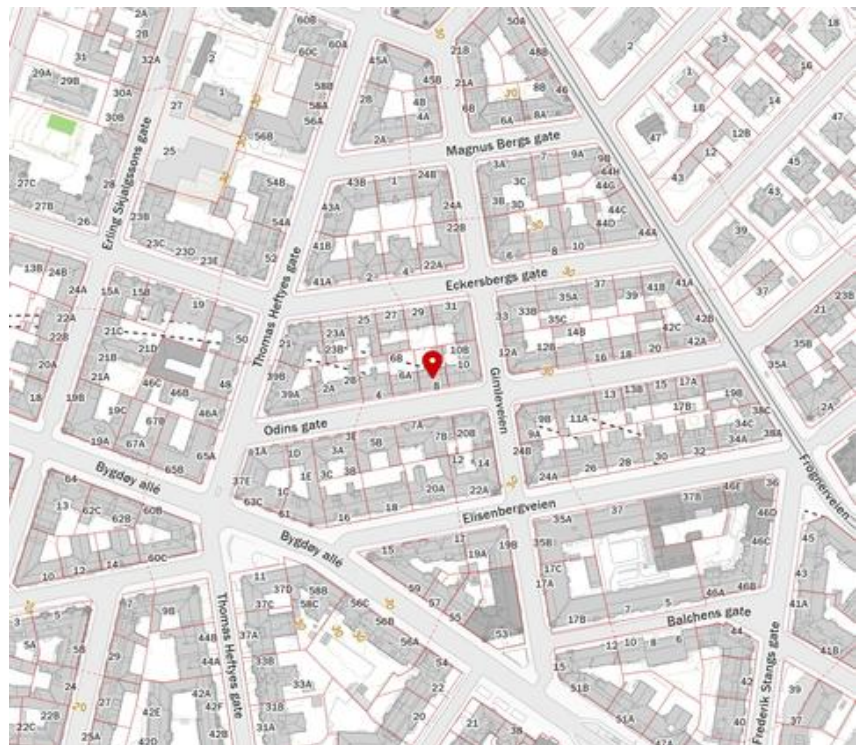
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### ODINS GATE 8, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 699 Seksjon: 1  
0301 Oslo kommune.  
Eierseksjon

Dato befaring: 15/01/2026  
Utskriftsdato: 25/01/2026  
Oppdragsnummer: 98772  
Referansenr: 12386



**HÅVARD MÜLLER-SØRENSEN**

[hms@tyder.no](mailto:hms@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) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter 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**

Fireroms eierseksjon i bygård med to eksterne boder i henholdsvis trappeoppgang og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Boligen har eksklusiv bruksrett til parkering i carport med el-bil lader i bakgården basert på bruksavtale av 1996.

### **Standard**

Leilighet med noe eldre standard, kostnader vedrørende oppussing bør påregnes.

### **Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2023: Nye spotter og himling i stue.

### **Oppgraderinger i sameiet**

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

## **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1897, 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 / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Kjetil Krøkje  
 Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen  
 Befaring/tilstede: Eier: Kjetil Krøkje , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 699 Seksjon: 1  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 381 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Kjetil Ramberg Krøkje  
 Adresse: Odins gate 8, 0266 OSLO

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/01/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	21/01/2026	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.			
Ambita infoland	14/01/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1897

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
1. etasje	90	2	0	0
Sum bolig:	90	11	0	0
Sum BRA:	101			

#### Romfordeling

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

#### 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.
- Saltak i trekonstruksjon.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

### Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

### 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 er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Ifølge eier blir samsvarserklæring innhentet av elektroselskap som utførte arbeidet.

### 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: Originale vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: 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 normal bruksslitasje.

TG: 2

#### Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: Merker, hakk og riper i dørblad, behov for overflatebehandling. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom entre og kjøkken, glatte og profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører tar i karmen og har behov for justering. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og 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 følgende rom: Stue, kjøkken, soverom og entre.
Tilstandsvurdering:	Stedvis knirk ved normal gange oppstår. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.  Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stue og kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

## 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:	Plassbygget peis i pusset og malt murverk. Innsats i støpejern med glassdører 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 ca. 198 liter, produsert i 2017, montert i fellesareal i kjeller. Skjult strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Begrenset tilkomst til og rundt varmtvannsbereder på grunn av lagrede gjenstander i fellesarealet. Dersom kurs til varmtvannsbereder er skiftet ut etter 2014 er det krav til fast tilkobling på varmtvannsberedere over 1500 w.

TG: 1

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.  
Hovedstoppekran til boligen er lokalisert i fellesvaskeri i kjeller, ifølge eier.

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

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.  
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.  
Manuell lufting ved åpning/lukking av vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Avtrekk ført gjennom yttervegg er normalt ikke tillatt i boligblokker/bygårder. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

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 profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Huseby kjøkkeninnredning av eldre dato.

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

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

## 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 to- og trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie, tapet og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, sprekker og rifter.

TG: 2

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt trepanel, takesplater og sparklet og malte plater.  
Himlingshøyde ca. 2,79 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker, sprekker og rifter.

TG: 2

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i stue og kjøkken.  
Stukkatur i kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

### Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i et soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i et soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

## 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.*

## 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 åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i et soverom.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 20.01.2026, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

## 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.

## Generelle opplysninger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

## Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Misfarging og riss/sprekker i flisfuger i dusjsonen er registrert.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge 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, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og høyskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

Det er observert krakkelering i servant.

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og dusjarmatur. Nytt fra 2025 og 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking - Bad, 1. etasje

### Beskrivelse:

Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunns vill, 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 ivarettatt. 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. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater 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:**

NS 3940:2023

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<sup>2</sup>), 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).

Fordeelingen 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 takstopdrag. 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 befaringdato 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 Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Krøkje,Kjetil Ramberg

9578-5998-4-790607

2026-01-21 20:33:51

---



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  
21. jan. 2026

Oppdragsnummer  
13-0008/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Odins gate 8, 0266 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Bygdøy Allé
<b>Selgere</b> Kjetil Krøkje	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. mars 2015	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: SP458114.13.2 Forsikret i: IF Skadeforsikring	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dusj. Arbeidet foretatt av Dema Rørservice og Sanitær

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

Nei

**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?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har fått utbedret taket og byttet alle takvindu 2023. Kjenner ikke til firmanavn. Carport ble ifølge forrige takst fra 2014 renoveret i 2011

---

**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: Det ble foretatt en oppgradering av sikringskapet i 2025. Det ble satt inn ny spotter i stuen i 2023. Utført av Rett elektro AS/v Pawel Glawa

---

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

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble foretatt i regi av sameiet av faglært, jeg har desverre ikke kjennskap til navnet på foretaket.

---

**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

---

**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

Eventuell kommentar: Badet er fullt fungerende, men bærer preg av at det er gammelt

---

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: Vinduene er gamle og har over tid behov for vedlikehold eller utskifting.

---

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

Ja

Beskriv: El tilsyn i 2025 avdekket mindre feil som er utbedret ved at sikringskapet ble modernisert

---

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

Ja

Beskriv: Noe setning i bygget som vanlig i gamle bygårder på Frogner

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utarbeidet takst i 2014 når boligen ble solgt til nåværende eier

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utarbeidet takst i 2014 når boligen ble solgt til nåværende eier

---

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 endringer 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 med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 13-0008/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

Krøkje, Kjetil Ramberg

Dato


2026-01-21

Identifikasjon

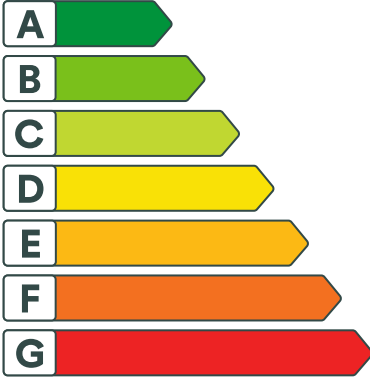
 **bankID** Krøkje, Kjetil Ramberg




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



Adresse <b>Odins gate 8, 0266 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>11.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-245095</b>
Byggeår <b>1897</b>	Bygningsnummer <b>80504322</b>
Gårdsnummer <b>212</b>	Bruksnummer <b>699</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>





### Bygningsinformasjon

Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>91 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>91 m<sup>2</sup></b>
Ventilasjonstype <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *	<b>281.57 kWh/m<sup>2</sup> per år</b>
Energikarakter	<b>F</b>
Beregnet levert energi i lokalt klima	<b>281.57 kWh/m<sup>2</sup> per år</b>

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

## 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.



## Odins gate 8, 0266 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 19: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Jan Kåre Kristiansen**

 Odins gate 8  
0266 Oslo

 Vår ref: 13-0008/26  
Oslo, 11.01.2026

**Megleropplysninger på Odins gate 8 - gnr. 212, bnr. 699, snr. 1 i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Kjetil Krøkje	Gabels gate 39, 0272 Oslo	17.06.1982

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

Navn på		Sameiet Odins gate 8			
Styreleder	Navn Anders Raastad	Til.	E-post. anders.raastad@outlook.com		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 212	Bnr. 699	Snr.	Kommune OSLO	
Sameiets org.nr:	924406861		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. IF. SP0000+S8114.14.1				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Tilhører leiligheten				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
		Ingen særskilte regler			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 Egenkapital/ Formue	15470	31.12.24			
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
		Ingen gjeld.			
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?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 15470	Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 15468	Er det restanse?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr 15468	
Forfallsdato:	1/1-26	Fellesutgiftene inkluderer:			
		Støper, Trappewask, TV/Internett, Kom. avg.			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 Jan Kåre Kristiansen**

Oslo, 13/1-26

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 [k.hodnungseth@nordvikbolig.no](mailto:k.hodnungseth@nordvikbolig.no).

På forhånd takk!

**Faktura kan sendes til:**

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

Med vennlig hilsen

Katinka Krefting Hodnungseth  
Eiendomsmegler / Kontorsjef  
+47 922 58 292 / [k.hodnungseth@nordvikbolig.no](mailto:k.hodnungseth@nordvikbolig.no)

## Til årsmøtet i Sameiet Odinsgate 8

Revisjonsrapport 08.05.2025

Revetal, 09.06.2025

24

### Revisjonsrapport Sameiet Odinsgate 8 – året 2024

Undertegnede har på oppdrag fra Jan Kristiansen gjennomgått regnskapet til Sameiet Odinsgate 8 for året 2024. Undertegnede mottok regnskapet ferdig ført i excel-system og bilag sortert fortløpende etter dato, oversendt pr e-post den 27.05.2025.

#### Følgende kontrollhandlinger er gjennomført:

- Gjennomgang av samtlige bilag
- Kontroll av innbetalinger fra sameiere ved gjennomgang av bankutskrifter mot oppsett fra Kristiansen. Kontroll av avsetning ikke betalt/forskuddsbetalt husleie er gjennomført.
- Kontroll av inngående og utgående regnskapssaldoer.
- Kontroll av lønnsinnberetning.

#### Konklusjoner

- Bilagene har god orden og oversikt.
- Samtlige bevegelser på banken er bokført.
- Inngående og utgående regnskapssaldoer stemmer.
- Innbetalinger fra sameiere er avstemt og ok. Skyldig sameierinnbetalinger pr 31.12.2024 utgjør kr 9135,-.
- Samtlige bilag har tilsynelatende direkte tilknytning til drift av sameiet.
- Samtlige poster er identifisert å tilhøre normal løpende drift av sameiet.
- Bokført og utbetalt lønn er kontrollert og funnet i orden.
- Overskudd for 2024 kr 11 342- er overført annen egenkapital. Egenkapital pr 31.12.2024 er kr 15 470.

Det registreres at det påløper vedlikeholdskostnader som må dekkes inn gjennom ekstraordinære sameierinnbetalinger. Det kan være fornuftig å vurdere en planmessig opparbeidelse av vedlikeholdsfond dersom dette ikke allerede er gjort.

Revetal, 08.05.2024

Atenti AS

Sign.

Thomas V. Langedrag  
Partner / Statsautorisert regnskapsfører

## Sameiet Odinsgate 8

Org.nr. 974406861

Resultatregnskap 01.01 - 31.12	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Inntekter felleskostnader		317 078	294 948
Inntekter til oppussing		57 187	353 559
<b>Sum Driftsinntekter</b>		<b>374 265</b>	<b>648 507</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader		38 126	43 848
Utgifter til oppussing		57 185	0
Annen Driftskostnad		268 261	960 030
<b>Sum Driftskostnader</b>		<b>363 572</b>	<b>1 003 878</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 693</b>	<b>-355 371</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		649	0
Annen rentekostnad		0	101
<b>Netto finansposter</b>		<b>649</b>	<b>-101</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>11343</b>	<b>-355472</b>

## Sameiet Odingsgate 8

Org.nr. 974406861

Balanse pr. 31.12	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
1 Påløpte leieinntekter		9 135	34
2 Tilgode leverandør		0	0
19 Bankinnskudd 1)		19 860	54 811
35 <b>Sum Omløpsmidler</b>		<b>28 995</b>	<b>54 845</b>
23 <b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 995</b>	<b>54 845</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Egenkapital		-15 471	-4 128
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 471</b>	<b>-4 128</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte leieinntekter		-8 258	-27 896
Skyldig skattetrekk		0	-12 518
Skyldig arbeidsgiveravgift		-1 176	-5 508
Feriepenger inkl. arb.giveravgift		-4 090	-4 795
<b>Sum gjeld</b>		<b>-13 524</b>	<b>-50 717</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>-28 995</b>	<b>-54 845</b>

## Årsmøte Odins gate 8

---

Fra: Anders Raastad (anders.raastad@outlook.com)

Til: erik@holm.wtf; jan\_kristiansen\_oslo@yahoo.no; kjetil.krokje@gmail.com; jens.t.thommesen@gmail.com;  
tora.vinje@gmail.com; thomas.oiestad@hotmail.no; magnuskrumbacher@gmail.com;  
randidelmer@hotmail.com; francois.delmer@radissonblu.com

Dato: tirsdag 6. januar 2026 kl. 15:49 CET

---

## Microsoft Teams meeting

**Join on your computer, mobile app or room device**  
[Click here to join the meeting](#)

Meeting ID: 938 675 342 772 1  
Passcode: Zf9gm2  
[Download Teams](#) | [Join on the web](#)

[Learn More](#) | [Meeting options](#)

---

Hei,

Styret kaller inn til årsmøte 2025 for sameiet Odins gate 8, onsdag 14. januar kl 19:00. Møtet vil bli avholdt på teams, link vil bli sendt ut i separat e-post. Forslag til saker må sendes til styret senest før 13. januar.

Dagsorden:

1. Fortegning av fremmøtte
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Valg av ordstyrer og referent
4. Årsmelding
5. Regnskap
6. Budsjett
7. Handlingsplan
8. Saker fra beboere
9. Valg av styre

Vel møtt!

Mvh  
Styret, Odins gate 8



Scan@ngi.no\_21072025\_122443.pdf  
2.5 MB

**1. Forslag om endring av sameiets vedtekter angående bytte av vindu**  
Forslagstiller: Thomas Øiestad

**Forslag til vedtak:**

«Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av egne vinduskarmer. Dette er også i henhold til loven. Dersom vinduskarmer ønskes skiftet må det tas kontakt med kommunen da bygget står på gul liste, da vinduskarmer mot gaten omfattes av spesielle bestemmelser mht beslag. Kostnader ved utskifting er derfor den enkelte beboers ansvar. Unntak fra dette er takvinduer hvor eventuelle reparasjoner eller utskifting fordeles etter sameiebrøk. Styret må informeres i forkant ved eventuelle planer om arbeid.»

## HUSORDENSREGLER BOLIGSAMEIET ODINS GATE 8

### § 1 - GENERELT

- 1.1 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.
- 1.2 Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret ved e-postadresse [sameiet.odinsgate8@gmail.com](mailto:sameiet.odinsgate8@gmail.com)

### § 2 - FELLESAREALER

- 2.1 Bakgård, trappeoppgang, kjeller, og felles uteområde ellers, må ikke unødig opptas med gjenstander (dette gjelder også sykler). Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- 2.2 Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel i husstanden, til containeren er tømt. Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.  
Sameiet kan viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til seksjonseier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene.
- 2.3 Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.
- 2.4 Innendørs fellesarealer vil bli besørget rengjort av boligsameiet, men betales av sameierne.
- 2.5 Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.
- 2.6 Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov.

### § 3 - INNENDØRS ORDENSREGLER

- 3.1 De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.  
Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.
- 3.2 Alle utvendige dører og porter skal alltid være låst.
- 3.3 I tiden 2300-0700 skal det i hovedsak være ro i sameiet. I dette tidsrommet skal det vises hensyn slik at naboene ikke forstyrres.
- 3.4 Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

### § 4 - DYREHOLD

- 4.1 For sameiere skal alt dyrehold søkes til styret for godkjenning.

### § 5 - UTLEIE

- 5.1 Ved framleie av sameiers seksjon skal dette meldes skriftlig til styret.

### § 6 - OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

- 6.1 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
- 6.2 Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

.....  
Øyvind Kjærner-Semb  
Styreleder

.....  
Jan Kristiansen  
Styremedlem

.....  
Anders Bjørland  
Styremedlem

## **Vedtekter for Boligsameiet Odinsgate 8 vedtatt på sameiemøte 5.2.1989, endret sist 13.12.2011**

Mellom eierne av ideelle andeler i gnr. 212 bnr. 699, Odinsgate 8 i Oslo, er følgende vedtekter vedtatt som bindende for samtlige eiere:

### **§ 1**

Sameiets navn skal være Boligsameiet Odinsgate 8. Sameiets medlemmer består av eiere av ideelle andeler i gnr. 212 bnr. 699 i Oslo.

### **§ 2**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre, samt å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører inn under sameiet.

### **§ 3**

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret består av tre medlemmer som velges av sameiemøtet for ett år av gangen. Styremedlemmer kan gjenvelges.

### **§ 4**

Til å revidere sameiets regnskap engasjeres en revisor som velges på sameiemøtet

### **§ 5**

Ordinært sameiemøte holdes en gang i året, innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til sakliste forøvrig.

Sameiemøtet behandler:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Regnskap
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen

Saker som ønskes behandlet på sameiemøtet, må sendes styret skriftlig innen 21 dager før møtet.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiemøte med samme varsel. Likeledes skal ekstraordinært sameiemøte avholdes når minst 1 sameier skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de som gir stemme hvis annet ikke er bestemt i vedtektene. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme utslagsgivende.

En seksjon representerer kun én stemme.

I sameiemøtet har hver sameier like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiemøtet.

Sameiemøtet vedtar husordensregler for sameiet. Sameiemøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Likeledes skal de avgitte stemmer representere minst 6 seksjoner.

#### § 6

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes som annet enn bolig. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelser og om utleie. Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler samt vedtak som blir fattet av sameiemøtet eller styret.

#### § 7

Beboerne plikter å følge de husordensregler og vedtak som til enhver tid er vedtatt, og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### § 8

Sameiets utgifter skal fordeles i henhold til sameiebrøkene. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

Enhver kostnad til vedlikehold, ombygging eller nybygg av garasjer påhviler de brukerberettigede til garasjene. Eventuell ombygging eller nybygging av garasjer skal godkjennes av sameiet.

#### § 9

Til sikkerhet for sameiets krav overfor den enkelte sameier har styret rett til å få tinglyst en pantobligasjon, stor kr. 15.000.- på hver seksjon.

Obligasjonen skal ha prioritet, uten opptrinnsrett, etter lånetakst.

Styret er pliktig til å foreta prioritetsvilkelse dersom en seksjonseier foretar belåning utover lånetakst, dog skal sameiets obligasjon ligge innenfor godkjent verditakst.

#### § 10

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen. Forretningsføreren kan sies opp.

#### § 11

Ved utbygging av balkonger på fasaden vendt inn mot bakgården står eieren av berørte boenheter ansvarlig for fremtidig vedlikehold av balkongene.

En seksjon representerer kun én stemme.

I sameiemøtet har hver sameier like mange stemmer som det antall seksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 2 seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte- og talerett i sameiemøtet.

Sameiemøtet vedtar husordensregler for sameiet. Sameiemøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Likeledes skal de avgitte stemmer representere minst 6 seksjoner.

#### § 6

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes som annet enn bolig. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om overdragelser og om utleie. Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler samt vedtak som blir fattet av sameiemøtet eller styret.

#### § 7

Beboerne plikter å følge de husordensregler og vedtak som til enhver tid er vedtatt, og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### § 8

Sameiets utgifter skal fordeles i henhold til sameiebrøkene. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

Enhver kostnad til vedlikehold, ombygging eller nybygg av garasjer påhviler de brukerberettigede til garasjene. Eventuell ombygging eller nybygging av garasjer skal godkjennes av sameiet.

#### § 9

Til sikkerhet for sameiets krav overfor den enkelte sameier har styret rett til å få tinglyst en pantobligasjon, stor kr. 15.000.- på hver seksjon.

Obligasjonen skal ha prioritet, uten opptrinnsrett, etter lånetakst.

Styret er pliktig til å foreta prioritetsvikelse dersom en seksjonseier foretar belåning utover lånetakst, dog skal sameiets obligasjon ligge innenfor godkjent verditakst.

#### § 10

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen. Forretningsføreren kan sies opp.

#### § 11

Ved utbygging av balkonger på fasaden vendt inn mot bakgården står eieren av berørte boenheter ansvarlig for fremtidig vedlikehold av balkongene.

## REFERAT EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE ODINS GATE 8 - 19.12.18.

### Saksliste:

1. Konstituering av møtet
  1. Godkjenning av innkalling. Vedtak: Godkjent
  2. Godkjenning av saksliste. Vedtak: Godkjent
  3. Valg av møteleder. Vedtak: Kjærner-Semb valgt.
  4. Valg av protokollfører. Vedtak: Kjærner-Semb valgt.
  5. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.  
Vedtak: Ida B. Svalstuen valgt.
  6. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.  
Fremmøtte med stemmerett: Kjærner-Semb, Thomassen, Svalstuen  
Fullmakter med stemmerett: Delmer, Didrakovi, Krøkje, Virje, Øiestad, Kristiansen  
Ikke møtt:  
Totalt antall stemmeberettigete: 9 av 9
  7. Oppnevning av tellekorps. Vedtak: Jørn Thomassen valgt.
2. Vedtektsendring vedrørende parkering og boder  
Vedtak: Følgende vedtektsendring gjelder fra dagens dato og er vedtatt med 7 (sju) stemmer for, 1 (en) stemme mot, og 1 (en) blank stemme.

§ 12: Bruksrett til parkering er regulert av avtalen «Bruksrett for boder og parkering» av 13.08.1996. Avtalen angir bruksrett til angitt parkeringsplass i bakgården for seksjon 1-7. Det gis bruksrett på 30 år for angitte plasser for seksjon 1-7. Tegnet skisse i avtalen «Bruksrett for boder og parkering» angir hvilken parkeringsplass som tilhører hver enkelt seksjon. Seksjonseiere med bruksrett til parkering kan fritt disponere sin angitte parkeringsplass og fremleie av angitt parkeringsplass er tillatt, etter godkjenning av styret. Avtalen «Bruksavtale for boder og parkering» av 1996 og «Utdypning om parkering i Odins gate 8» er vedlegg til vedtektene for Odins Gate 8.

Seksjon 1-7 har plikt til å løpende vedlikeholde sine angitte parkeringsplasser. Gjennomføring av vedlikehold av bakgården besluttet av sameiet etter ordinært regelverk.

§ 14: Forøvrig videreføres også fordeling av boder i henhold til samme avtale, «Bruksrett for boder og parkering», av 13.08.96.

### Utdypning om parkering i Odins gate 8:

Avtalen «Bruksrett for boder og parkering» ble inngått i 1996 og underskrevet av alle seksjonene i sameiet. I 1996 var sameiet Odins gate 8 oppdelt i åtte seksjoner. Senere ble seksjon 8 delt i to seksjoner, dagens seksjon 8 og 9. Avtalen av 1996 angir bruksrett til angitt parkeringsplass i bakgården for seksjon 1-7 i henhold til plantegning som er inn tatt som vedlegg 2 til avtalen. 30 år vedtektsfesting fra 2018 er foranlediget av endret elerseksjonslov. Sameiet vil resekjonere parkeringsplasser i henhold til avtalen av 1996 som tilleggsdel hvis vedtektsfestingen ikke kan forlenges etter 30 år. Dette vil vurderes fortløpende.

  
Øyvind Kjærner-Semb  
Styreleder

 09/10 31-12-18  
Ida B. Svalstuen  
Protokollfører og sameier

## BRUKSAVTALE FOR BODER OG PARKERING SAMEIET ODINGSGATE 8

Følgende avtale er inngått mellom seksjonseierne i Sameiet Odingsgate 8,  
gnr 212, bnr 699, sur 1 - 8 i Oslo.

### BODER:

Boder på trappeavsatsene er fordelt som følger:

- Bod mellom 1. og 2. etasje - snr 1
  - Bod mellom 2. og 3. etasje - snr 2
  - Bod mellom 3. og 4. etasje - snr 5
  - Bod mellom 4. og loft - snr 7
- (brukes inntil videre av leieboer i snr 6)

Boder i kjeller er fordelt i henhold til vedlagte  
plantegning, vedlegg 1.

### PARKERING/GARASJE:

Parkeringsplasser og garasjer i bakgård er fordelt i henhold  
til vedlagte plantegning, vedlegg 2.

Nærværende bruksavtale er undertegnet av samtlige seksjonseiere og gjelder inntil videre.  
Bruksavtalen kan tas opp til ny overveielse dersom det er aktuelt med endringer,  
f.eks. ved riving av eksisterende garasje, bygging av nye garasjer e.l.

Denne avtale er utferdiget i 5 - fem - likelydende eksemplarer hvor  
seksjonseierne får hvert sitt eksemplar.

Kongsberg/Oslo, 13.08.96

  
Seksjon nr 1 Frode Huser

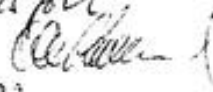
  
Seksjon nr 3 Heidi Guttenud

  
Seksjon nr 7 Marius Beck Kallerud

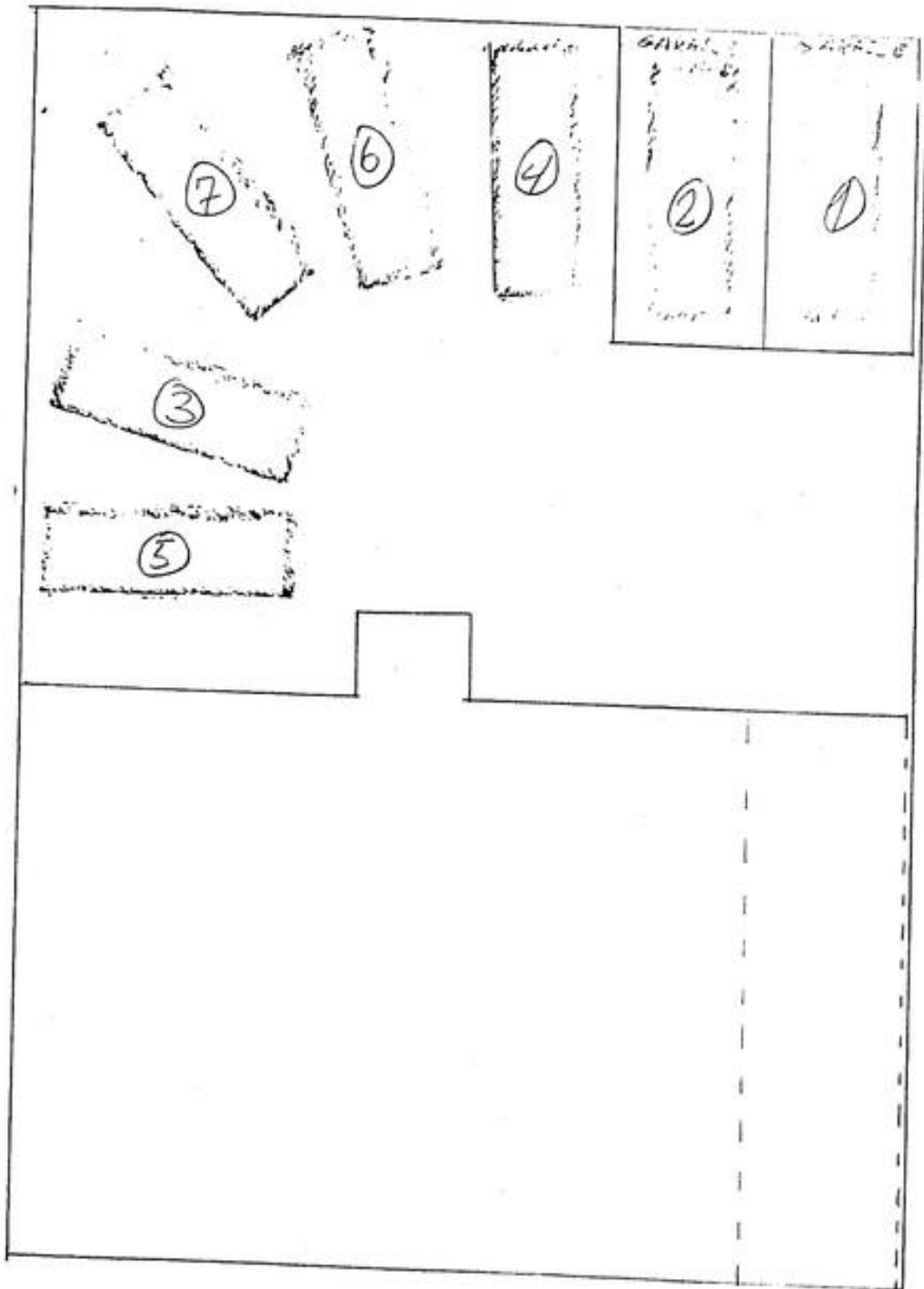
  
Seksjon nr 2 Anders Kallerud

  
Seksjon nr 4, 5, 6 og 8 A Kallerud A/S

**ANDERS KALLERUD**  
Aut. Entreprenørforretning

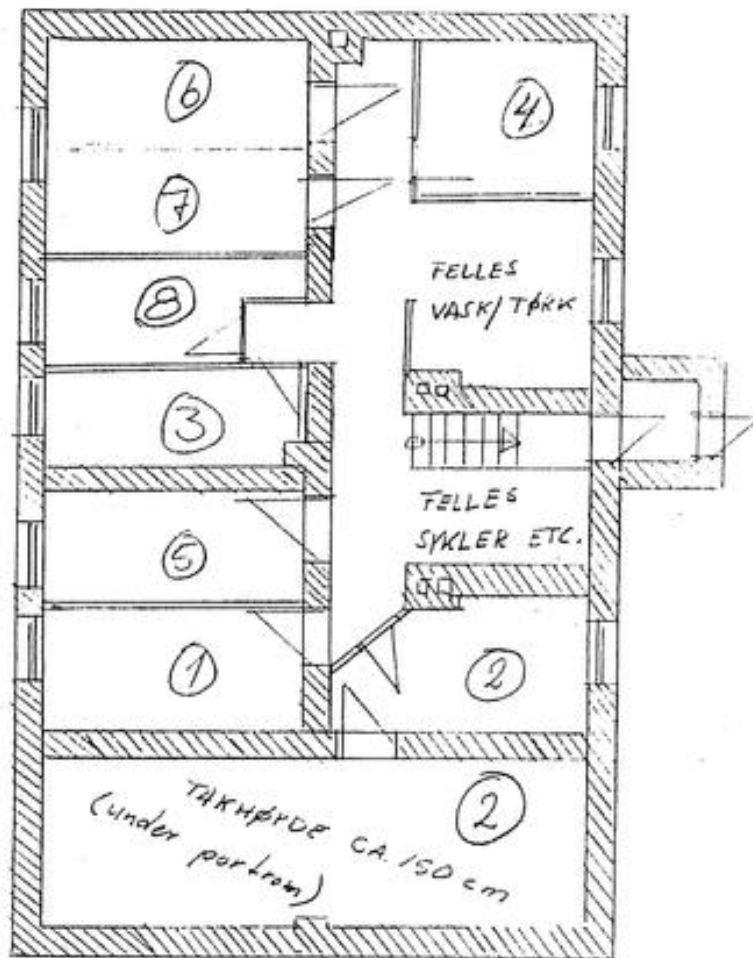
Dette er gjeldende bruks-  
avtale for disse seksjonene.  
Kongsberg 10. des 1996   
**ANDERS KALLERUD**  
Aut. Entreprenørforretning

JU 1 TRV MK



Parkering i Odinsgt. 8 Tallene angir  
 hvilken seksjon som disponerer plasser.

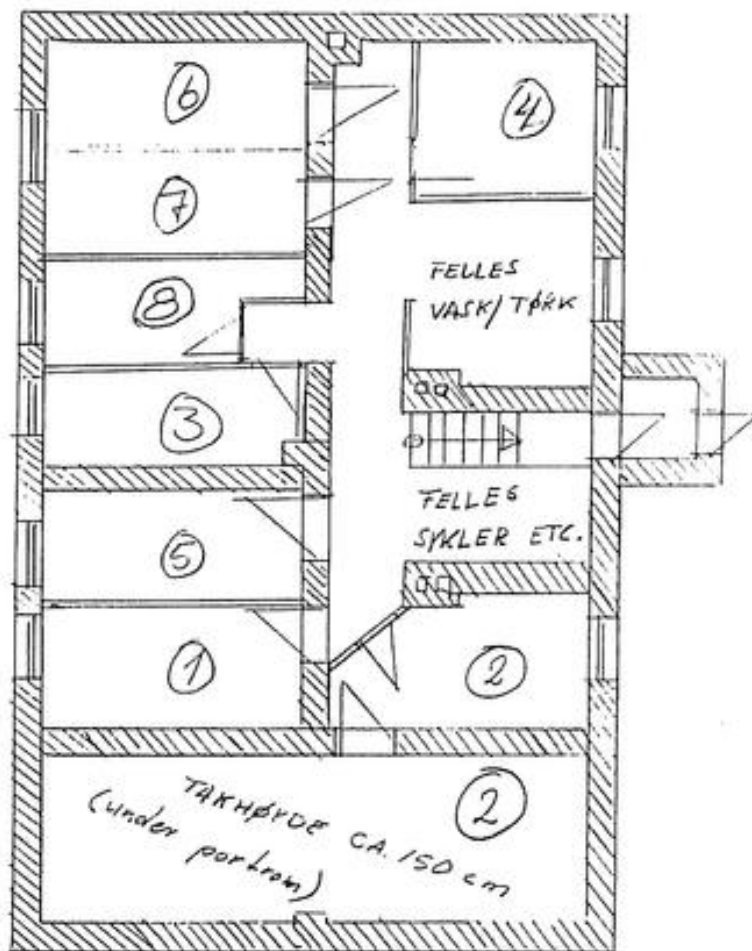
Mik  
 15/10/16



KJELLER OULI 1987

Tallene angir hvilken selsjon som disponerer boden

1.1.86   





KJELLER OULISTE

Tallene angir hvilken selskap som disponerer boden

1.01.01  
 SF  
 H  
 AL  
 Q

**nicolas simon**

 lør. 10. aug. 2024 på 22:48 

**Fra:**

nicolas.amilien.simon@hotmail.com

**Til:** Jan Kristiansen, nicolas simon,  
Tine Simonsen, Kjetil Krøkje,  
Jens thommesen og 6 til...

Hei alle,

Kaller inn til årsmøte for sameiet Odins gate tirsdag 13. august 2024 kl 20. Innkalling med saksliste kommer senere. Dersom datoen ikke passer, eller du har saker er ønsket til behandling på årsmøte, gi meg beskjed, så kommer de med i innkallingen. Årsmøte er lagt til august da det ikke passet ila våren for enkelte av sameierne.

Så litt informasjon om en lekkasje som har vært litt vanskelig å håndtere fra styrets side. Lekkasjen ligger i et soilrør som befinner seg i passasjen der man går og kjører for å komme ut på gateplan. Når lekkasjen ble undersøkt i 2023 ble vi fortalt at det ikke renner vann kontinuerlig i røret, men kun når man bruker mye vann. Særlig under lengre dusjing el ville vannmengden i røret stiger dersom det var delvis blokkert, noe som igjen kunne føre til at mindre mengder vann rant nedover stammen på røret. Høsten 2023 ble det engasjert en entreprenør som undersøkte muligheten for å utbedre lekkasjen ved å kjøre et nytt rør inni det opprinnelige røret, noe som ville vært gunstig økonomisk. Det lot seg dessverre ikke gjøre da røret har for mange svinger. Det ble samtidig spylt med høytrykkspyler da det ble oppdaget en betongmasse liggende et sted mellom andre og tredje etasje (som antakeligvis skyldes at håndverkere har tømt betong i toalettet). Dette ble pekt på som en sannsynlig årsak til lekkasjen, og nå som den var borte var videre reparasjoner unødvendig. Gjennom vinteren 2023/2024 begynte det igjen å renne noe vann når det ble veldig kaldt ute samtidig som det igjen sluttet å renne inn mot våren. Teorien nå er at den tettingen som ble spylt ut i fjor høst kanskje kan ha skapt forflytninger i deler av røret slik at det er noen glipper, og at noe vann kan finne veien ut der. Styret skal i alle fall følge opp dette nå i august, og det vil dessverre antakeligvis kreve at vi må ha tilgang til leiligheter i andre og tredje etasje for å utbedre selve rørbruddet.

Er det noen spørsmål som følge av dette, så er det bare å spørre.

Nå som nytt årsmøte nærmer seg så blir det nødvendig å velge en ny styreleder (undertegnede har vært i vervet 2 år på rad). Kanskje de som ikke har vært i styre enda kan tenke over om de ønsker å bidra fremover. Vi er avhengige av at man stiller for at sameie skal driftes videre.

Mvh  
Styret

**Tilstede:**

Nicolas og Selma  
Jan Kristiansen  
Tora Vinje  
Erik Holm  
Anders Raastad  
Tomas Øiestad

**Ikke tilstede:**

Randi Delmer  
Kjetil Krøkje  
Jens Thommesen

**1. Konstituering**

**Vedtak:** Sameiermøte konstituert og Nicolas valgt som møteleder. Anders Raastad og Erik Holm valgt for underskrift av møte protokoll.

**2. Vannlekkasje ned til inngangsport fra innvendig vannrør**

Da det har vært lekkasje fra dette vannrøret fra og til i lengre tid har vi nå fått et firma til å se på dette og lekkasje punktet er trolig funnet og vil bli utbedret i nærmeste fremtid.

**3. Gamle vinduer i Odins gate 8**

Det skal engasjeres en takst mann som skal inspisere alle vinduene til alle seksjonene og vurdere om noen har vinduer som er ødelagte og har spesielt behov for å byttes. Det skal også da om det er et stort behov å skifte vinduer søkes om støtte fra kommunen. Det ble også diskutert om hver enkelt seksjonseier skal betale for å bytte vinduer eller om Sameiet skal ta kostnaden. Dette skal diskuteres etter rapport fra takstmann.

**4. Styresammensetning**

Nicolas avgår som styreleder med virkning fra i dag.

Anders Raastad velges enstemmig i rollen som styreleder. Erik Holm og Jan Kristiansen fortsetter som styremedlemmer i et år til.

**5. Revisor**

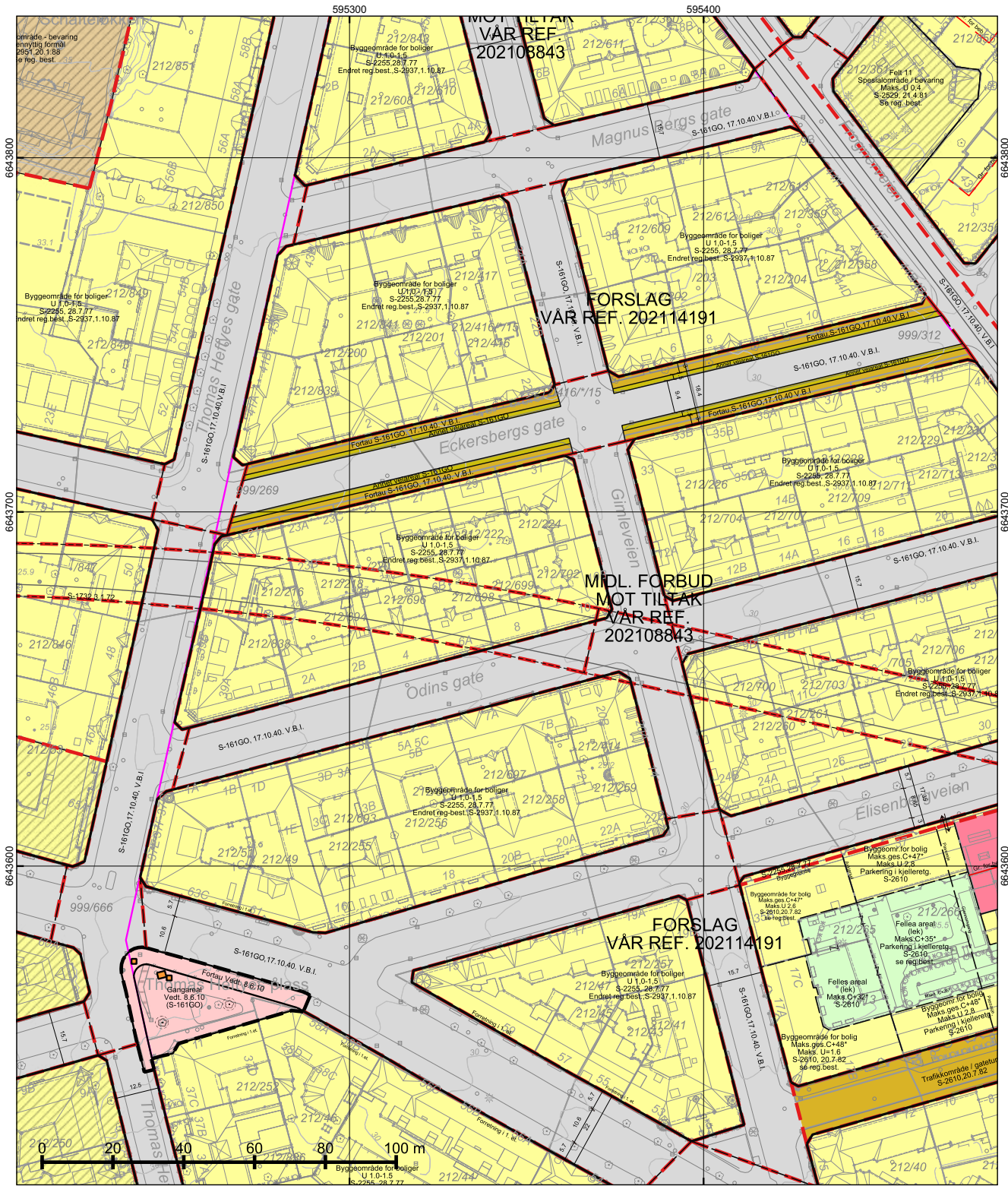
Samme revisor fra selskapet Atenti er valgt for et nytt år.

**8. Annet**

Det ble vedtatt å merke parkeringsplassene i bakgården.


Oslo, 13.08.24  
Anders Raastad

Oslo, 13.08.24  
Erik Holm

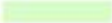

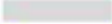


























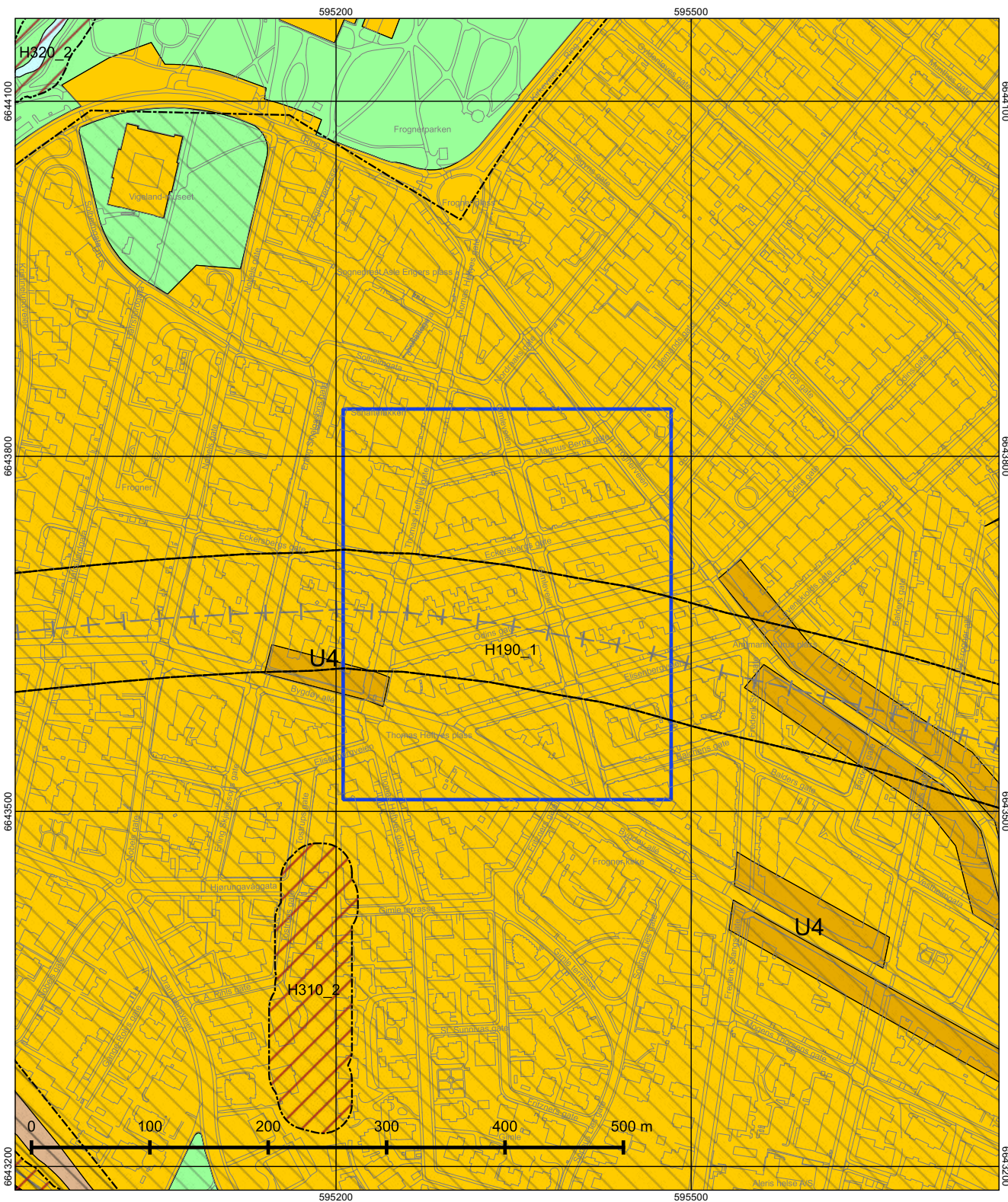
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 12.01.2026		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
Bruker: FME		PlottID/Best.nr: 151517/ 86524775	Deres ref.:	
Målestokk 1:1000		Adresse: Odins gate 8	Kommentar:	
Ekvidistanse 1m		Gnr/Bnr: 212/699		
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32				
Høydereferanser				
- Reguleringsplan: Se reg.best.				
- Bakgrunnskart: NN2000				
Originalformat: A3				

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	164 - Televerk m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetur/gågate
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
	2012 - Fortau
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares




**Oslo**  
 Dato: 12.01.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 151517/86524775  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth  
ODINS GATE 8

Dato: 12.01.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86524775  
8925784

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 699

---

Vi viser til bestilling av 20260111 for ODINS GATE 8.

### **GNR. 212 BNR. 699**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1897.

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

**374 m<sup>2</sup>**

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 for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

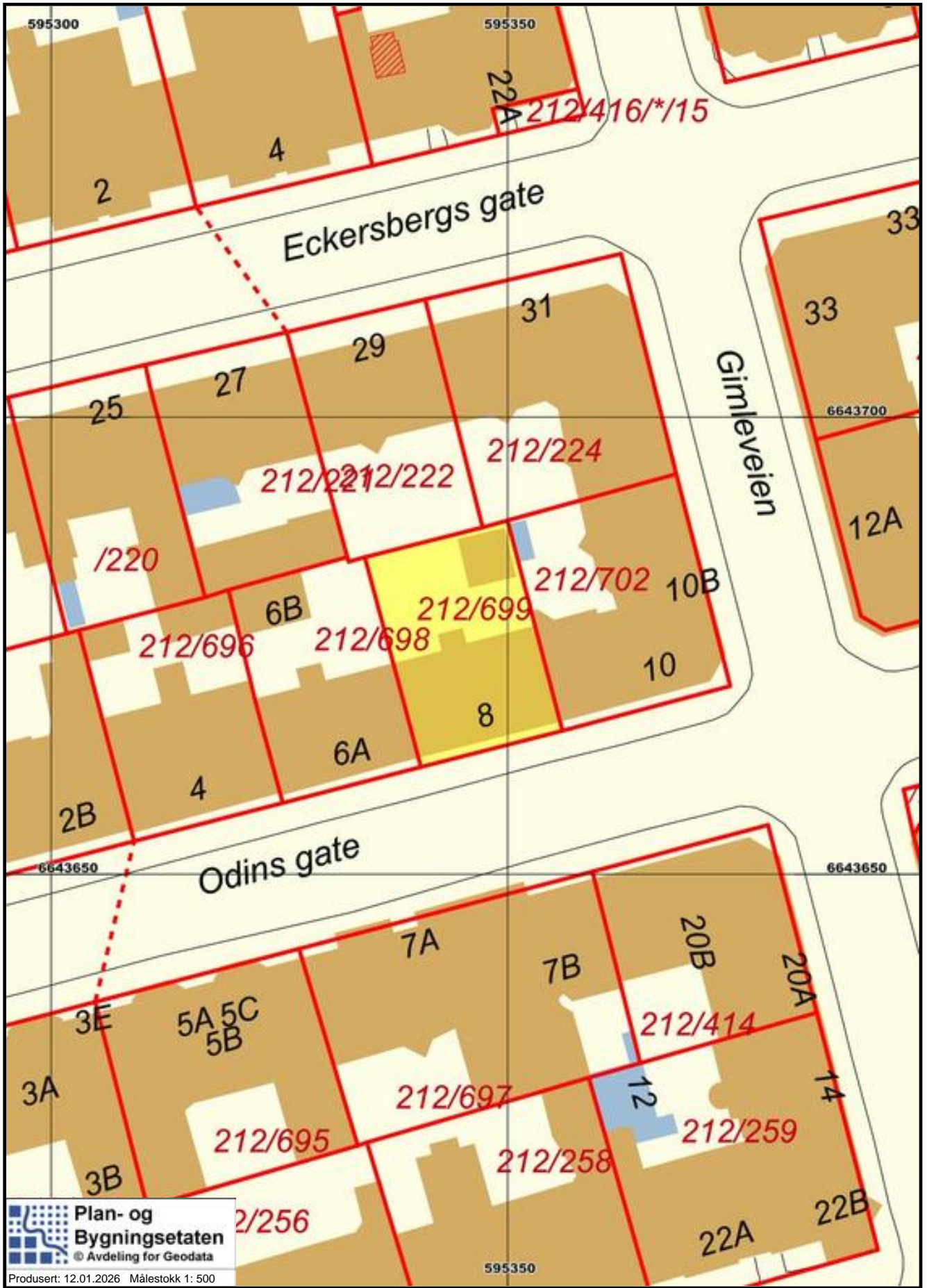
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA




**Plan- og Bygningsetaten**  
 © Avdeling for Geodata  
 Produsert: 12.01.2026 Målestokk 1: 500



## S-2255

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

**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, V270498, 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](http://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](mailto: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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.***



## S-1732

Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtunneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5, Skipper gt. 31 og 44 til traf. omg. jernbane

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 03.01.1972

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197201234](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO, OKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Skatteetaten

Dato  
15.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 212      Bnr 699      Fnr 0      Snr 1

**Eiendommens adresse:**

Odins gate 8, 0266 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 351 652
Som sekundærbolig:	kr 9 406 608

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

V. D.J.-No. 107 97  
Bilag.

782.  
97  
846  
97

Regulerings  
Sagning  
Situationsplan  
Beretning.

### Expeditions-Dokument

angaaende Veauingsløus

paa Matr.-No. S Odins Lode

Indleveret 16 Marts 97 Attesteret

#### Regulerings og

Oversendes de Høi Opmaalingsschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Lovbestemmelser o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 16. Marts 1897

Om. Linthae

REGULERINGS-CHEFEN  
11/97  
CHRISTIANIA

Den angivne 1,50 Meter tilbagetrukne Byggesøjle er vedtaget.

d. u. s.

Theodor Gallis

Intet at bemærke.

d. u. s.

Njalmar Sjøp  
Kst.

OPMAALINGS-CHEFEN  
157/97  
CHRISTIANIA

Oversendes den arde Sundhedskaemmis-  
sion.

Christiania 17 Marts 97  
Om. Linthae

Intet behaelses rum bør have mindre gulvflade end 600 m<sup>2</sup>. Røvskeernes nedfaldskanaler bør mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan lægges en cirkel med 0,50 m diameter. Ventilations-

Garasje for 2 biler

Arbeidets art

Arbeidsted Odensgt. 8	Mark Odens gt. 8	J. nr. 59/2629/HF.
--------------------------	---------------------	-----------------------

Byggherre	Ansvarshavende
A/S Odensgt. 8 v/ bestyrer Bj. Horni, Drammensveien 42 b, Oslo.	Driftsingeniør J. Valentinsen, Boks 13, Fornebu.
L	L

Dato

8/2-1960.

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

Bygningsinspektør

H. Greftegreff

BYGGEMELDING.

02457

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 3 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på :

Odensgt. gate nr. 8.

gnr.            bnr.            parsell            av bnr.

Melding om ansvarshavende ~~vedlegges~~ innsendes senere.

Arbeides art :

Der innredes W.C. i nuværende closetter i utbygg ved trapperom. 1 stk. W.C for hver etasje. Vegger renses og pusses, gamle seter og treverk fjernes og brennes.

(fortsettelse se baksiden.)

Det søkes dispensasjon fra            i anledning

bygningslovens (vedtektenes)            §

byggeforskriftenes kapital            §



Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3. (mrk. Naboene skal varsles i Rek. brev. Kvittering fra Postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 28 juni 1954.

Eier : *Marie Christensen*  
Adr: Odensgt. 8.

Anmelder: *Peruhild Lovstakken*  
Adr.:  
Tlf.:

ARKITEKT LØVSTAKKEN TELEFON 55 07 87. Ga belsgt. 5. Oslo
--



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

Sameiet Odingsgt. 8  
v/Ronnie Egeland  
Odingsgt. 8  
0266 OSLO

19 AUG. 2003

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saknr): 199702034-80  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINGSGT. 8	Eiendom:	212/699
Tiltakshaver:	Frinal AS, v/ Lloyd Kleivene	Adresse:	Gjørbrøndveien 68, 4886 GRIMSTAD
Søker:	Askim, Jens Petter A/S	Adresse:	Inkongnitogate 12, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Loftutbygging

---

### FERDIGATTEST

---

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

---

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Tilsyn, Team O-Å

  
Kjell Leon Stolan  
Prosjektingeniør

  
Arild R. Johannessen  
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Tilsyn, Team O-Å  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS  
Uranienborg terrasse 9  
0351 OSLO

Dato: 05.03.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201304265-5 Saksbeh: Mohammad Hussein Aden Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: ODINS GATE 8 Eiendom: 212/699/0/0  
Tiltakshaver: Sameiet Odins gate 8 v/ Thomas Adresse: Odins gate 8, 0266 OSLO  
Øiestad  
Søker: Østlandske balkong og Adresse: Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO  
fasadeentreprenør AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

---

### FERDIGATTEST - ODINS GATE 8

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

#### Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Eksisterende og ny plan 2. etasje	16 D	28.01.2013	1/16
Eksisterende og ny plan 3.-4. etasje	15 D	28.01.2013	1/17
Eksisterende og ny fasade	12 D	28.01.2013	1/18

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2014 av:*

*Mohammad Hussein Aden - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

**Vedlegg:**  
Orientering om klageadgang



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

TEXO MUR & PIPE AS  
Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5  
1065 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201603591-11 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Dato: 29.06.2016 Arkivkode: 531
Byggeplass:	ODINS GATE 8	Eiendom:	212/699/0/0
Tiltakshaver:	JAN KÅRE KRISTIANSEN	Adresse:	ODINS GATE 8, 0266 OSLO
Søker:	TEXO MUR & PIPE AS	Adresse:	Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5, 1065 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Odins gate 8

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 24.06.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.06.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:  
JAN KÅRE KRISTIANSEN, ODINS GATE 8, 0266 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

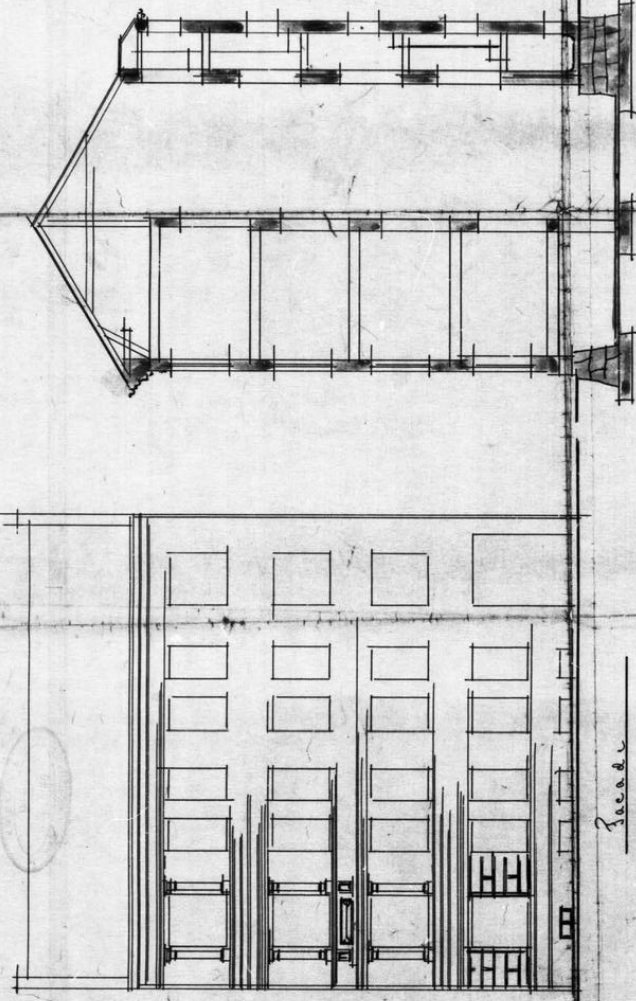
Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

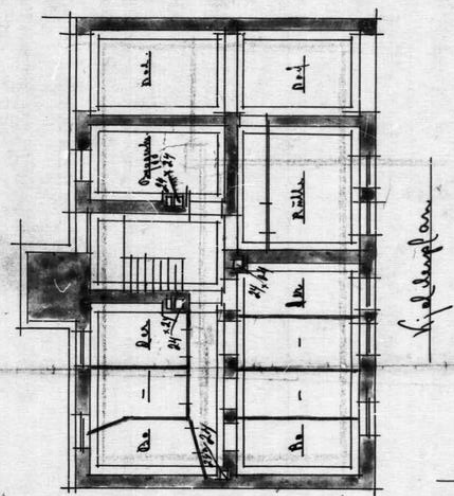
BY THE ARCHT. 18 88

Nei Odins Gade.

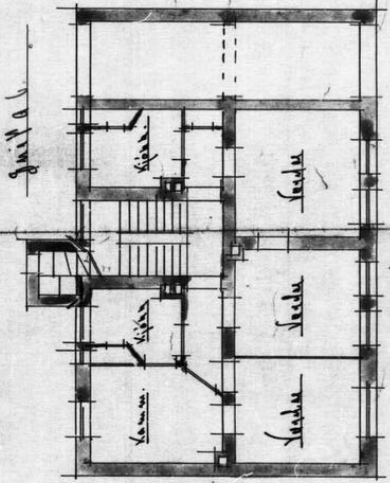
gitekningsplan.



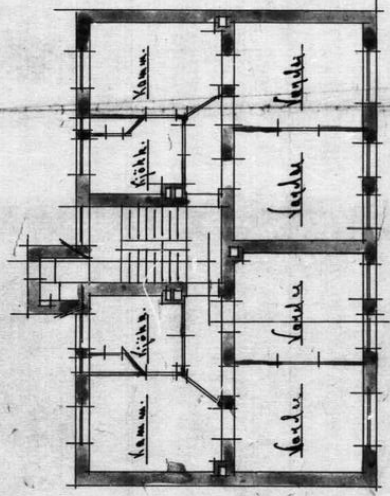
facade.



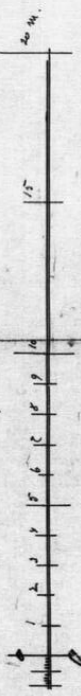
gitekningsplan

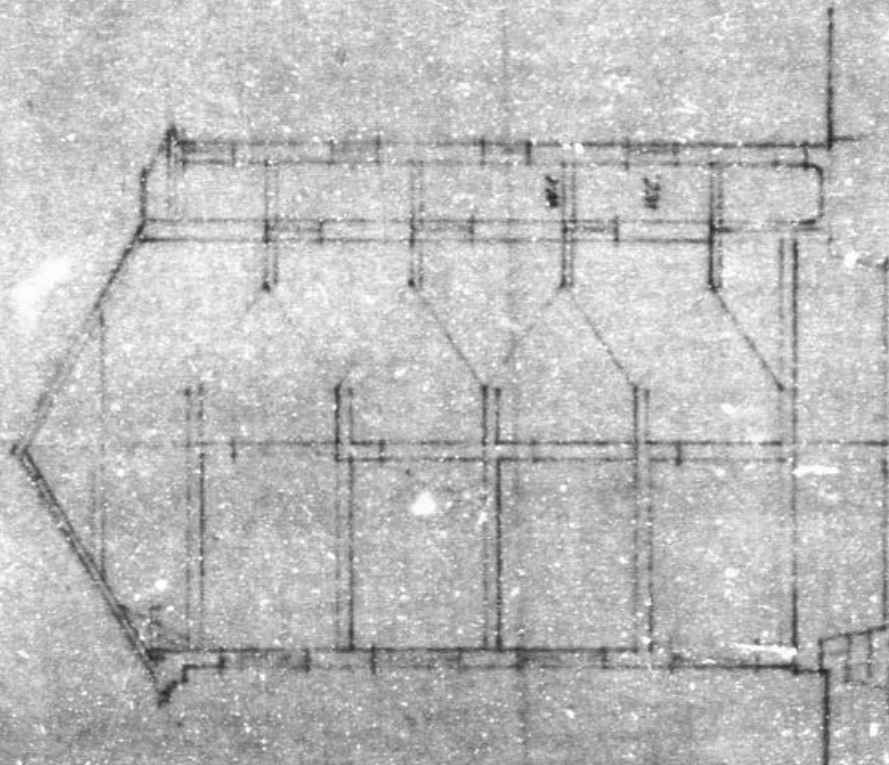


Plan of 1<sup>ste</sup> etg.



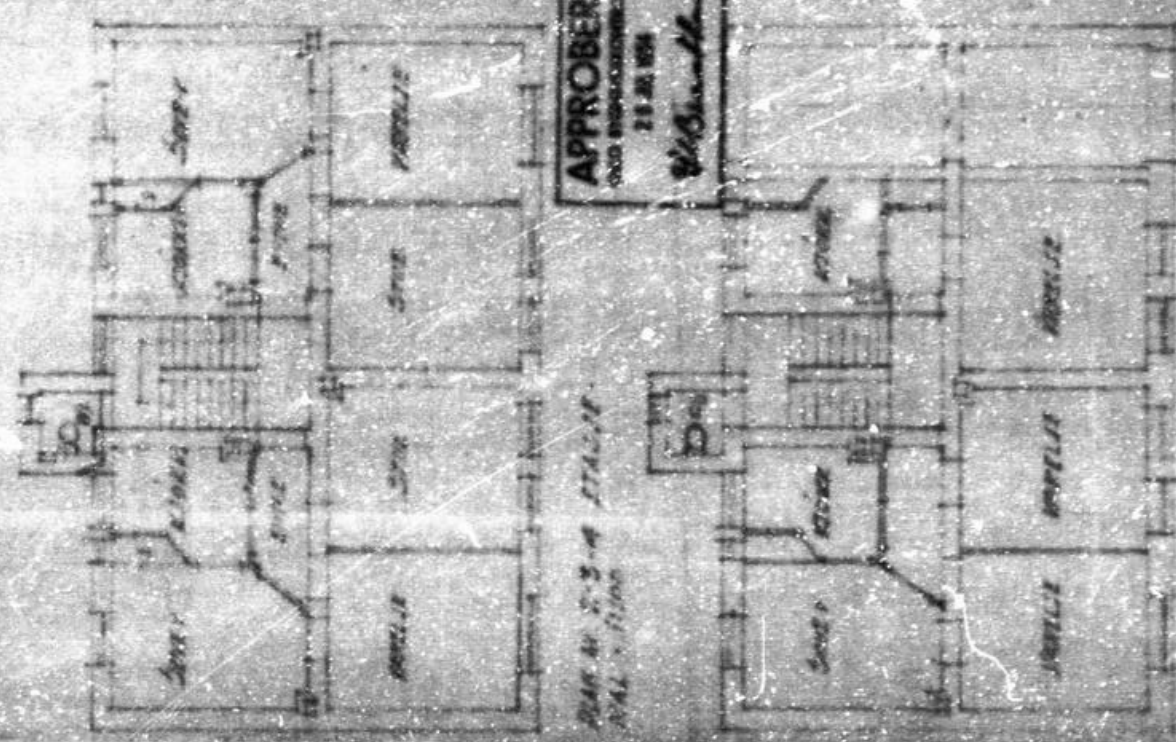
Plan of 2<sup>de</sup> og 3<sup>de</sup> etg.





SWTT

SPRINGGATE NR. 5  
 BOSTON, MASS.  
 FEB. 21, 1914  
 EDWARD CONYERSON, ARCHT.



APPROBERT  
 AND ASSOCIATES  
 25 N. 10th St.  
 Philadelphia, Pa.

PLAN OF 2-3-4 STAIRS  
 1st FLOOR

PLAN OF 1-2 STAIRS

102

02457

nr. 14168 119 59  
avskrift Bokstaben ✓

# Erklæring

vedrørende

Odensgate 8

Gnr. 2 1 2 Bnr. 6 9 9 7

Garasje for 2 biler

Eiendom

59/2629

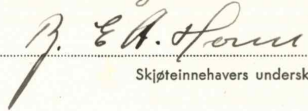
Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 6/10-59 har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-  
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.  
Byggherren ~~leg forplikter meg~~ <sup>seg</sup> og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning  
når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo  
bygningsråds samtykke.

Oslo, den 16/10 1959

1/8 Odensgt. 8



Byggherrens underskrift.

Skjøtnehavers underskrift.

**DAGBOKFØRT**

04.MRS.88 015940

**BYSKRIVEREN I OSLO**
**Begjæring om tinglysing  
av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir, jfr. tinglyingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

Navn	Adresse	Telefon
Adv Owe Halvorsen	P.B. 7545 Skillebekk 0205 Oslo 2	44 47 88

<b>1. Eiendom</b>	Gnr. 212	Bnr. 699	Fnr.	Kommune Oslo
<b>2. Hjemmels- haver</b>	Navn Anders Kallerud A/S		Fødselsnummer	
<b>3. Begjæring</b>	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
<b>4. Egen- erklæring</b> om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> 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).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> 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).</p> <p>eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
<b>5. Tegninger m. v.</b>	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 2-86

## 6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	130		21				41			
2	B	80		22				42			
3	B	80		23				43			
4	B	80		24				44			
5	B	80		25				45			
6	B	80		26				46			
7	B	80		27				47			
8	B	140		28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		750		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

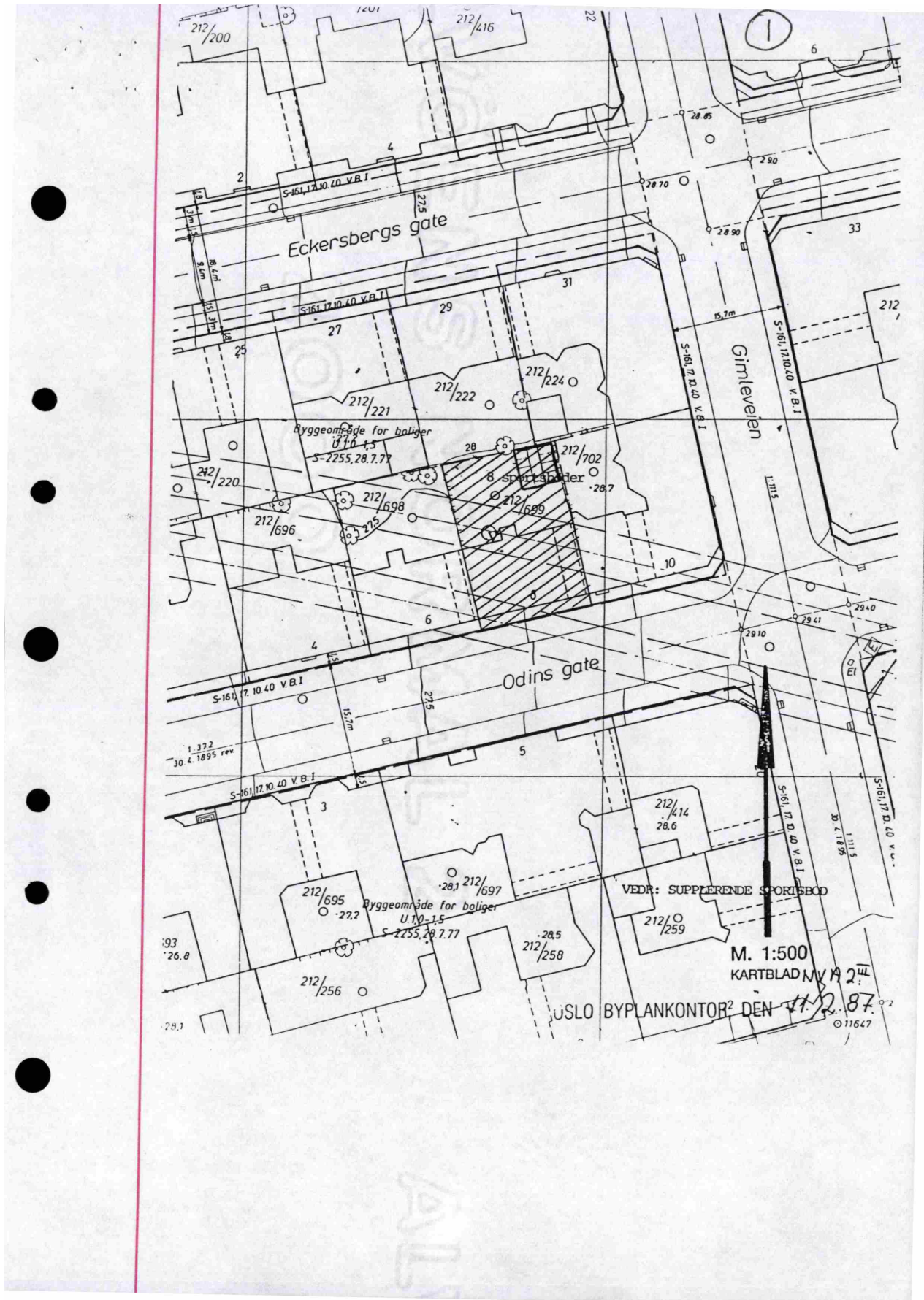
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Odinsgate 8

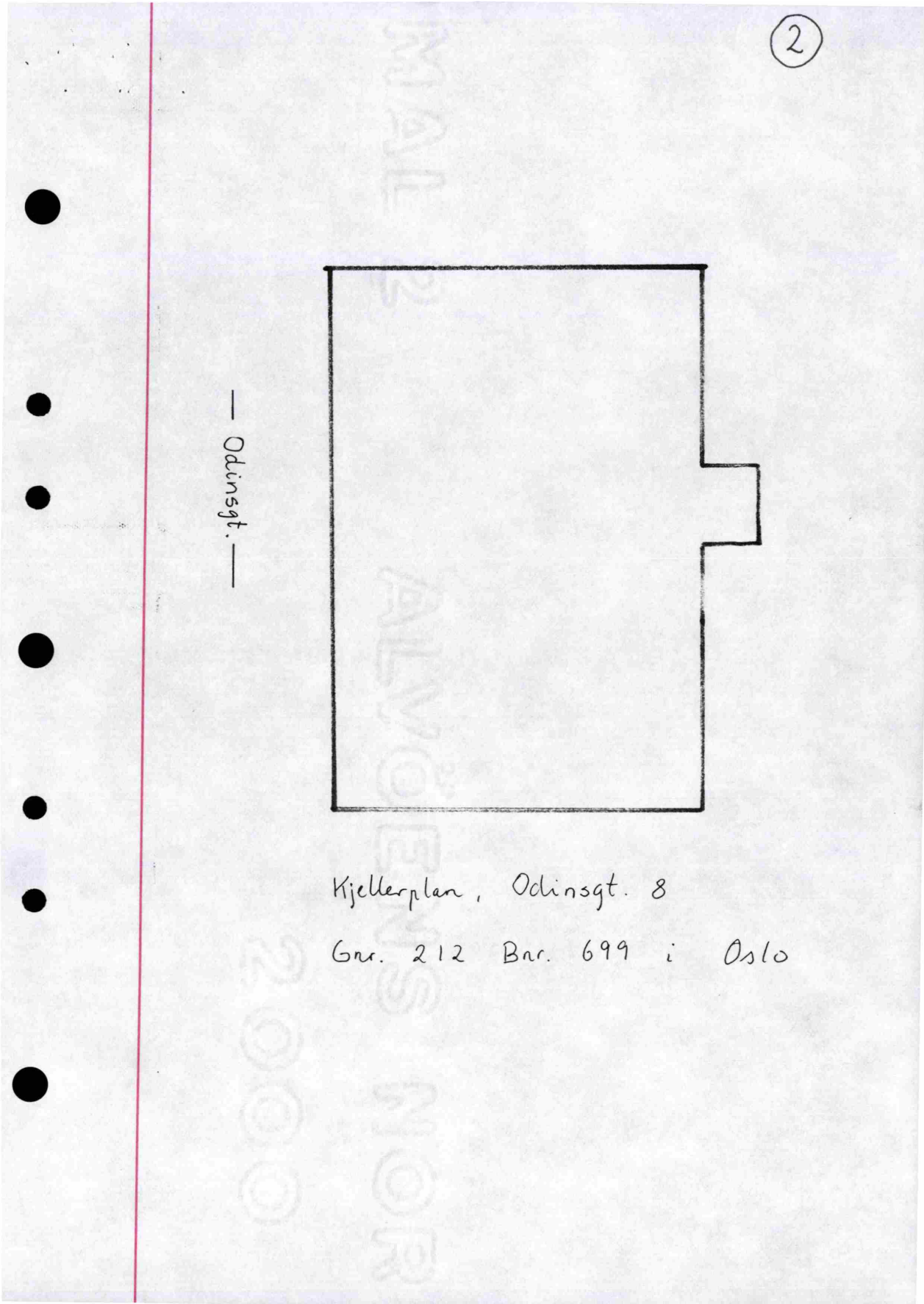
## 7. Supplerende tekst

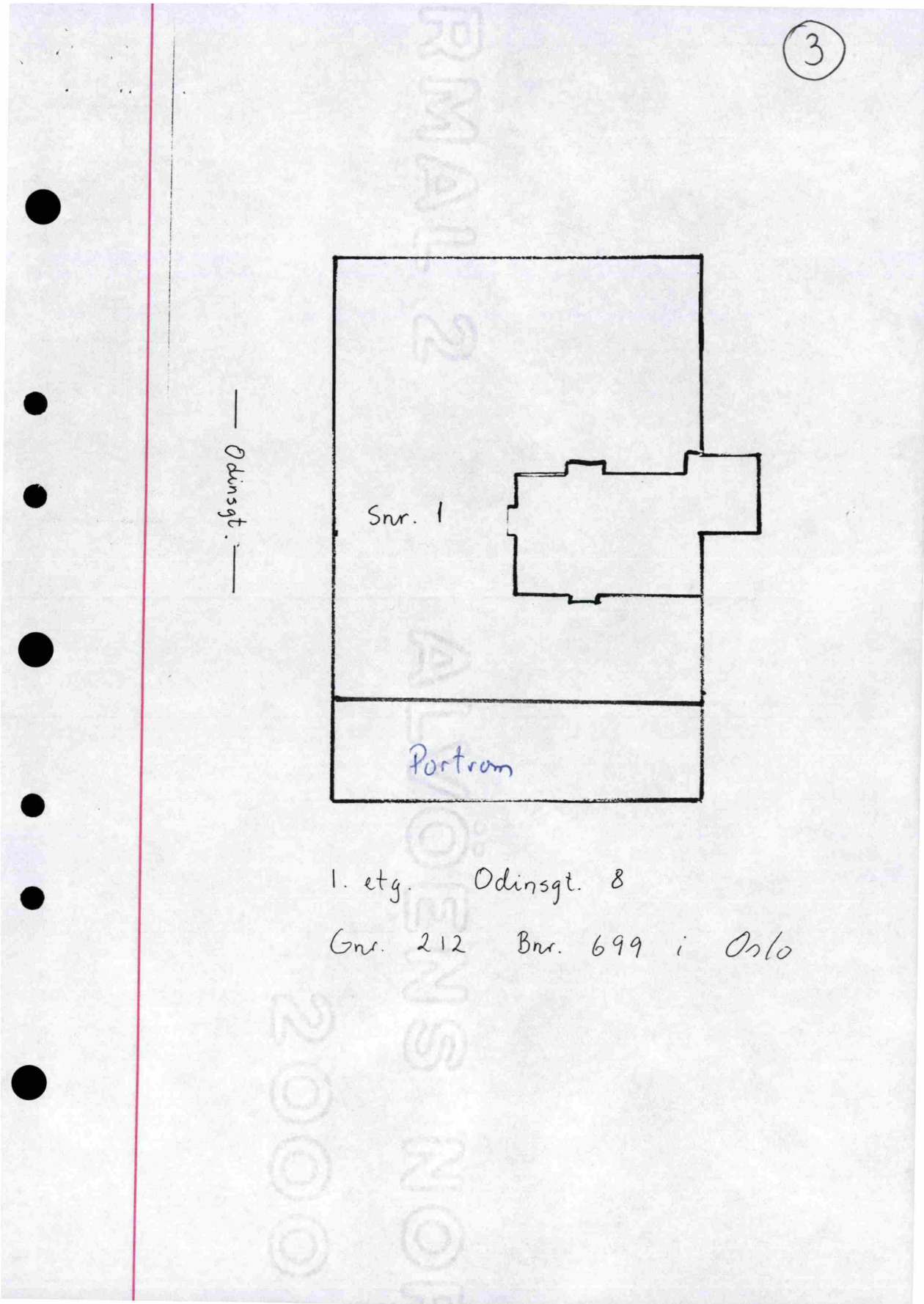
Sameiet har pantsikkerhet for kr. 15.000,- i seksjon nr. 1 - 8 med prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted	Anders Kallerud A/S <i>Anders Kallerud</i>

Tinglysingsstempel

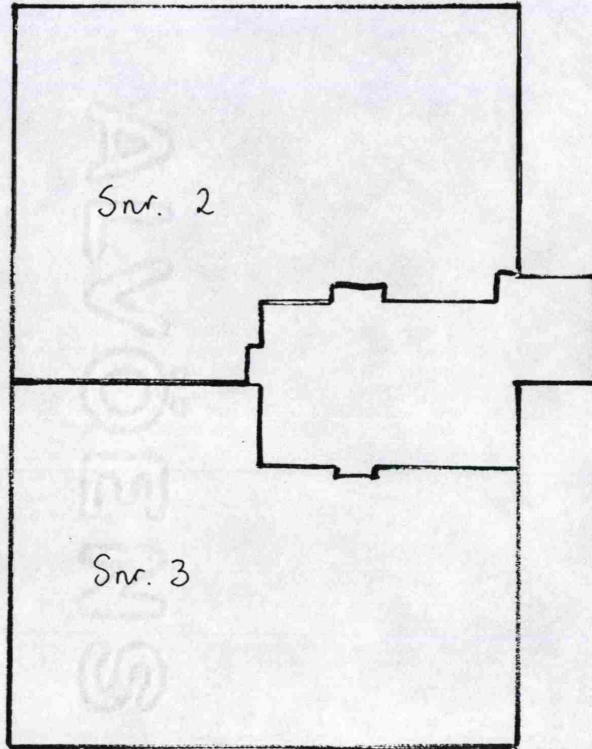






4

— Odingsgt. —

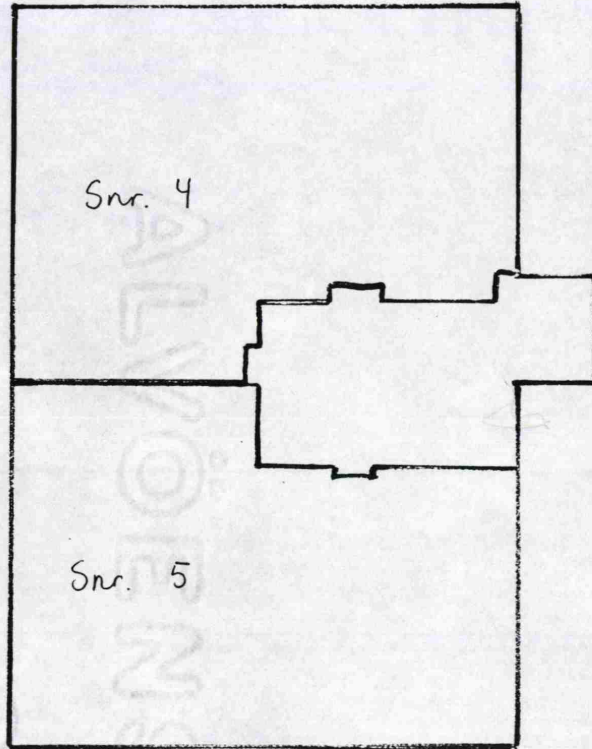


2. etg. Odingsgt. 8

Gnr. 212 Bnr. 699 i Oslo

5

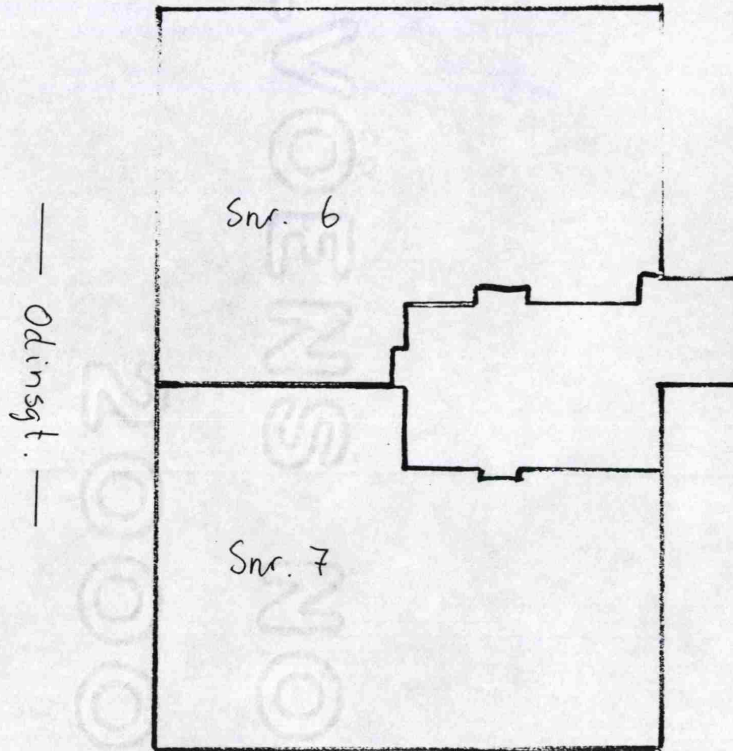
— Odinsgt. —



3. etg. Odinsgt. 8

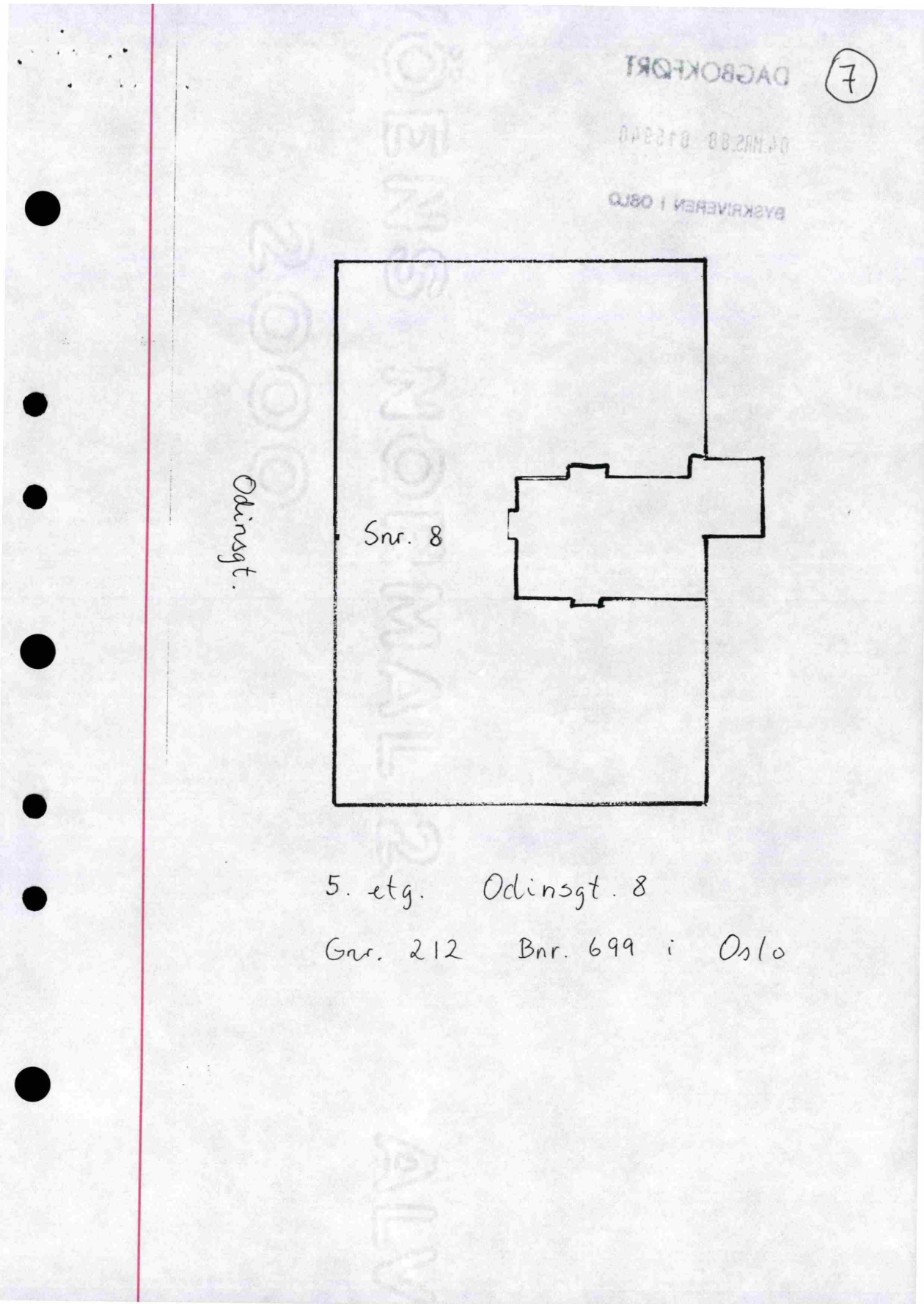
Gnr. 212. Bnr. 699 ; Oslo

6



4. etg. Odinsgt. 8

Gnr. 212 Bnr. 699 i Oslo





**TINGLYST**  
24 SEP 1996  
OSLO BYSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR.: 53057

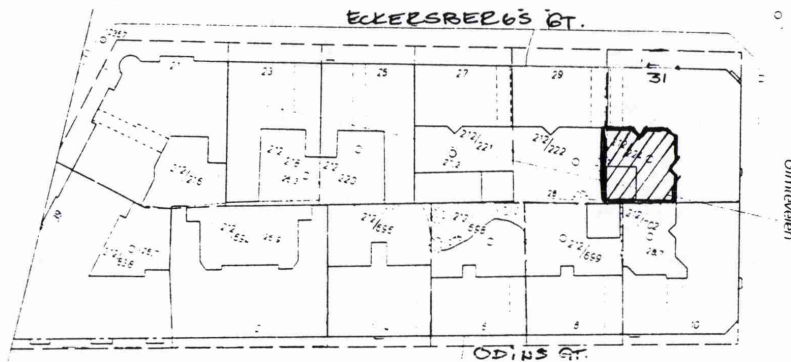
ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)  
(for tinglysing)

Undertegnede eier av ECKERSBERGS..GT. 31., sekj. m. 1, 2, 3 og 4  
gnr/bnr 212/224 i kvartal ....., erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 212/224 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr  
212/222 - 221 - 220 - 218 - 216 - 838 - 694 - 696 - 698 - 699 - 702  
.....

som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 212/224 som er skravert på innteignede karttutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 212/224 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.
3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 212/224, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 212/224 den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.
4. Eieren av gnr/bnr 212/224 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.
5. ~~Eieren av gnr/bnr ..... er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.~~
6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 212/224, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Oslo, den 21. 5. 1996

Geir Thomas Risaen

som eier av  
BRL Eckersbergs Gt. 31. gnr/bnr 212/224, sekj. m. 2  
ORF. NR. 957303579  
(Underskrift)

GEIR THOMAS RISÆN



Doknr: 53057 Tinglyst: 24.09.1996 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 2 -

2)

Rune B. Borgen  
(Underskrift)

RUNE B. BORGEN  
(Eiers navn med store bokstaver)  
(seksj. nr. 2) org. nr. 957303579

3)

Ellen J. Lerberg  
(Underskrift)

ELLEN J. LERBERG  
(Eiers navn med store bokstaver)  
(seksj. nr. 2) org. nr. 957303579

-----  
(underskrift)

-----  
(med store bokstaver)  
som eier av  
seksjon nr. 1,3,4 gnr/bnr. 212/224

**THONGÅRD AS**  
Thongård as f.nr. 917307318

-----  
(underskrift)

OLAV THON

-----  
for THONGÅRD AS org. nr. 917307318

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**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



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

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

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Odins gate 8 0266 OSLO  
 Matrikkel: Gnr 212, bnr 699, snr 1 (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





## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Fredrik Langsø**

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF /  
Partner

Bygdøy Alle Eiendom AS

f.langso@nordvikbolig.no

913 99 834