NORDVIK

Odins gate 2B

2 soverom | 110 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Odins gate 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og klassisk 3/4-roms med herlig balkong mot rolig bakgård og stort potensiale. To ildsteder.

Prisantydning	**10 900 000,-**
Omkostninger	**278 030,-**
Totalpris	**11 344 209,-**
Fellesgjeld	**166 179,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 707,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1904**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

ODINS GATE 2B

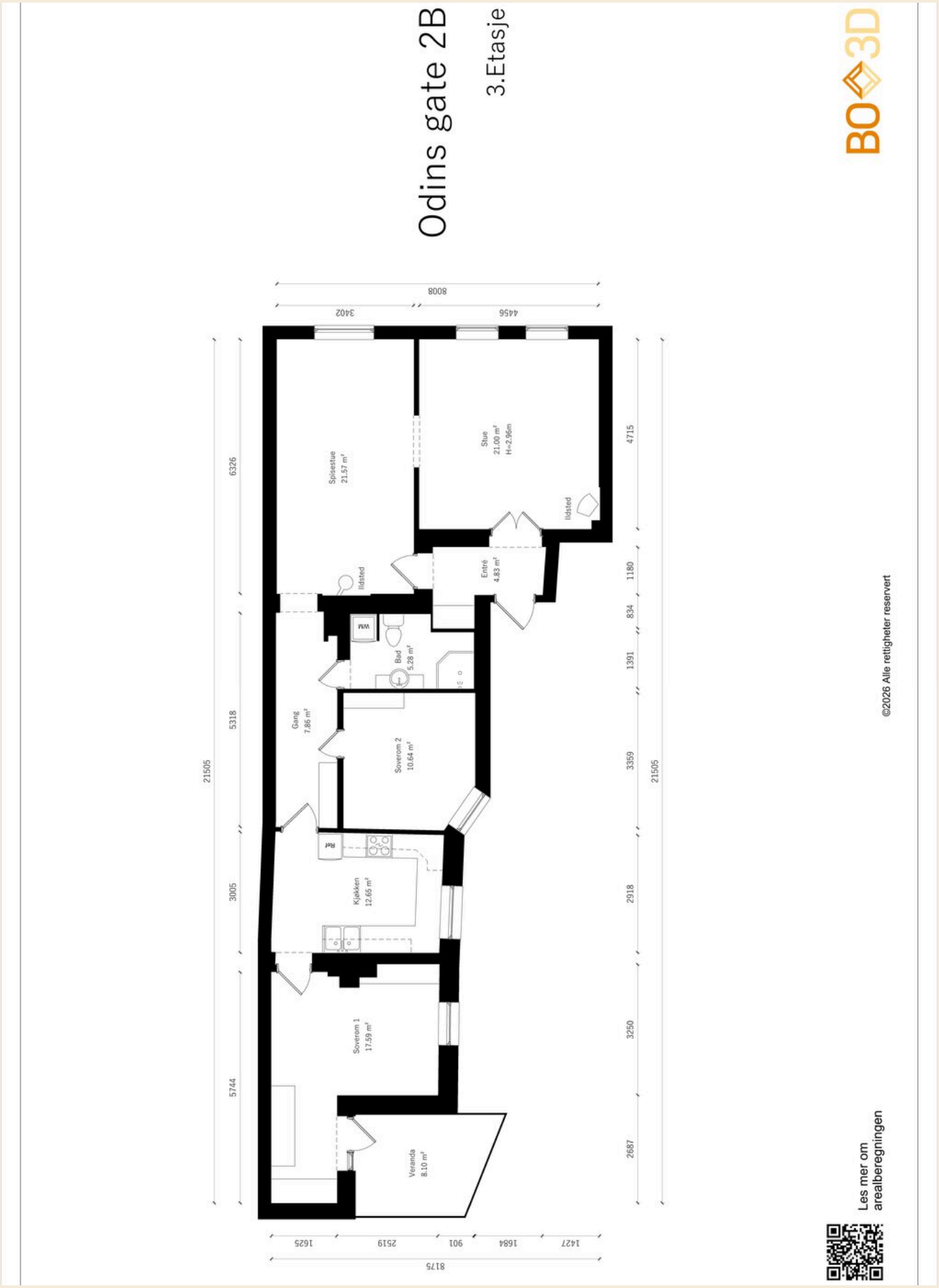
Velkommen til denne sjarmerende 3/4-roms selveierleiligheten med stor balkong på ca. 8 kvm med ettermiddagssol om sommeren og klassiske detaljer. Boligen ligger i byggets 3. etasje i klassisk gård fra 1904, mitt i hjertet av Frogner med et rikt utvalg av butikker, caféer og restauranter i umiddelbar nærhet.

Leiligheten består av entrè/gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom mot bakgård og bad. Kvaliteter som rosetter, stukkatur, god takhøyde, store vindusflater, god takhøyde, rundovn og en nyere peisovn skaper et hyggelig hjem. Boligen har noe eldre standard, men stort potensiale og alternative planløsninger.

Stor kjellerbod på ca. 9 kvm
Nyoppussede fasader og vinduer
Moderne peisovn fra 2017
Klassisk rundovn fra byggeår
Rosett og stukkatur

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 9 kvm





























Svært romslig hovedsoverom som ligger vendt mot indre gårdsrom.





Svært gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe.

Innerst i hovedsoverommet er det plass til skrivebord, barneseng, ekstra garderobeskap etc.







I følge tidligere annonse er badet oppført i 2002.





Praktisk med plass/opplegg til vaskemaskin på bad.

Balkongen har god plass til diverse møblering, beplantning og grill.







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
29-0365/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Odins gate 2B, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 694, snr 10 i Oslo kommune

Selgere
Morten Rohde Skogly
Christina Hjertviksten

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)
166 179,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 066 179,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
276 650,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
278 030,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
291 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 344 209,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 357 209,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, spisestue, bad, soverom 1, soverom 2 og gang.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Veranda er 8m2 (TBA).
Kjellerbod er 9m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.
Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med
byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

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

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og består av gang, to soverom, spisestue, stue, separat kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten en stor kjellerbod på ca. 9 kvm.

Sameiet har mulighet for parkering av sykkel i kjelleren, samt sykkelstativ i bakgård.
Liten og hyggelig bakgård med "ny-sodd" gress og utemøbler.
Det er mulighet for plassering av vogn oppgang eller portrom.

Standard
GANG
Inngang til bygården fra Odins gate. Når man kommer inn i bakgården går man til høyre i bakgården, og så opp i 3. etasje. Kjellerboden på ca. 9 kvm ligger enkelt til i kjelleren i samme oppgang. Når man kommer inn i leiligheten er det første som møter deg en praktisk yttergang med plassbygget skap. Videre har man sikringsskap med automatsikringer, callinganlegg og inngang til både stue og spisestue.

STUE OG SPISESTUE
Leiligheten har to store og herlige rom på "rekke og rad", disse rommene er i dag innredet som spisestue og TV-stue. To store og lyse rom med generøs takhøyde, store vindusflater og enstavsparkett på gulv. Pipeløp med stilig smijernsovn. I følge forrige eier fungerer denne ovnen, men selger har aldri prøvd den selv da de ikke har hatt behovet for det. Spisestuen har god plass til langbord, vitrineskap, sjeselong m.m. En annen leilighet i samme oppgang har flyttet kjøkkenet ut i dette rommet, se alternativ plantegning for mer informasjon. Plantegningen er kun ment som inspirasjon, og det er opp til interessenter selv å undersøke ønsket omgjøring hvis det er aktuelt.

TV-stuen er også av god størrelse med naturlig plass til stor sofagruppe og TV-møblement. Pipeløp med peisovn i hjørnet. Det er lagt nyere enstavsparkett på gulv og malte overflater.

SEPARAT KJØKKEN
Leiligheten ligger i et eget rom og vender i sin helhet mot bakgård. Stort vindu slipper inn godt med naturlig lys. Det er plass til et lite spisebord. Andre enheter i sameiet har flyttet kjøkkenet, se alternative plantegninger for inspirasjon. Megler tar forbehold om at boligen selges slik den er, og det er opp til interessenter selv å undersøke alternative muligheter på eget ansvar før bud inngis. Det er ikke komfyrvakt eller waterguard.

HOVEDSOVEROM
Svært romslig hovedsoverom som ligger vendt mot indre gårdsrom. Rommet lyst og hyggelig med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeskap og skrivebord. Stort vindu mot indre gårdsrom, samt utgang til en herlig balkong på 8 kvm.

BALKONG
Fra hovedsoverommet har man en balkongdør som tar deg ut på en herlig og romslig balkong. Balkongen har god plass til diverse møblering, beplantning og grill. I følge forrige annonse er det sol på balkong fra ca. 14:00-19:00 om sommeren.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse og vender mot indre gårdsrom. Her er det god plass til dobbeltseng, garderobeskap, nattbord og skrivebord. Parkett på gulv og malte vegger.

Se alternative plantegninger for andre planløsninger som finnes i sameiet.

BAD
Eldre bad som er av god størrelse og består av toalett, servant med underskap, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin. I følge tidligere annonse er badet oppført i 2002. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det henvises til tilstandsrapporten for mer informasjon og tekniske detaljer om badet. Badet fungerer, men oppussing bør forventes og påregnes.

VENTILASJON
Boligen har naturlig ventilasjon.

EL-ANLEGG
Sikringsskapet er plassert i yttergang. Det er automatsikringer. Hovedsikring er i felles trappeoppgang, i skapet nærmest vinduet.

Parkering
Selger har leid en fast parkeringsplass i garasje for 1200,- per måned i Magnus Bergs gate, mulig denne leien kan overtas. Dersom det er aktuelt ber vi om at du gir beskjed til megler slik at vi kan sjekke med utleier. Dette bør altså sjekkes før et bud evt. inngis dersom det er viktig.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: 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? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sagen & Co har på oppdrag av styret utført omfattende reperasjoner på tak i høsten 2025. Det ble byttet deler av taket, utbedret vinduer o.l. Se siste årsberetning og salgsoppgave for mer informasjon om dette. I 2022/2023 ble det også gjort større oppgraderinger av fasaden.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Konferer med megler, styret eller se salgsoppgaven for mer informasjon.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Byttet gulv i 2025, utført av fagfolk. Byttet alle taklamper i 2026, utført av fagfolk. Ett av vinduene i spisestuen er vanskelig / ikke mulig å åpne. Kjøkkenkran har noen mindre drypp. Toalettet bruker noe tid på å fylle seg opp etter nedspyling.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H0301.

Tilleggskommentarer:
- Noen løse ledninger i leiligheten som enkelt kan festes, hvis ønskelig.

Bygningssakkyndig
Anders Bryhn

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

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

- Klassisk bygård oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft.
- Hovedkonstruksjoner i murverk og trebjelkelag.
- Kvartalsbebyggelse.
- Tidstypisk kjeller.
- Loft er ikke besiktiget.
- Beliggende på tilnærmet flat tomt (svakt skrånende).
- Setninger og skjevheter i bygningen.
- Takstmannens sammendrag om leiligheten: "Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en noe ombygget planløsning. Det er bl.a. veranda ut fra ett soverom. Flere klassiske detaljer som stukkatur/rosett, god takhøyde, ildsteder og profilert listerk. Adkomst til felles trappegang inn via felles portrom og bakgård. Det er ikke heis i bygningen. Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og indre gårdsrom. Det disponeres 1 kjellerbod."

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
-Vinduer: Generell elde og slitasje. Vinduer subber litt mot vinduskarm av varierende grad. Noe malingsavskalling. Det anbefales og bør påregnes utskifting av vinduer innen kort tid. Det ansees ikke som et umiddelbart behov men vær klar over alder og slitasje. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000
- Inngangsdør: Defekt tettelist mellom dørblad og karm. Dørbladet subber litt mot dørkarm. Tiltak: Utskifte tettelist. Justere dørkarmen for å unngå unødvendig slitasje. Kostnadsestimat under 20.000.
- Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner: Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Innvendige overflater: Stedvis noe sprekkdannelse i stukkatur. Noen uferdige overganger/avslutninger og manglende listverk mellom overflater/listverk. Noen slitasjemerker. Tiltak: Ingen umiddelbare behov for tiltak men vær klar over avvikene.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.
-Pipe og ildsted: Generell elde og slitasje. Noe sprekkdannelser i begge pipeløpene. Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløpene og ildstedene inni leiligheten utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er nylig gjort.
- Innvendige dører: Varierende alder, dørtype og slitadjegrad. Enkelte dører er litt ute av lodd. Dørterskel

(dør mellom gang og spisestue) må festes med bedre understøtte. For å oppnå TG1 må det utbedres ihht. avvikene. Kostnadsestimat: Under 20 000
- Vannledninger: Manglende dokumentasjon for rørarbeider i leiligheten. Det anbefales og må påregnes en kontroll av vannrøropplegget i leiligheten utført av rørlegger. Det må påregnes tiltak som bl.a. montering av lekkasjestopper på både baderom og kjøkken mht. lekkasjesikring. Rørlegger vil anbefale andre nødvendige tiltak.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000
- Ventilasjon: Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift
- Alarm- og signalanlegg: Det gis avvik for manglende lekkasjesikring (lekkasjestopper) pga. manglende opplysninger. Det anbefales og påregnes montering av lekkasjestopper.
- Kjøkken > Overflater og innredning: Misfarging i benkeplate. Noen slitasjemerker. Misfarging av benkeplate ved stålkum.Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.
- Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter). Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Bad > Overflater vegger og himling: Sprekkdannelser i noen fliser. Noen fuger er slitt bort. Svertesopp i fuger i dusjhjørnet. Nyere silikonfuge er lagt oppå gamme fuge. Det anbefales og bør påregnes oppussing. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000
- Bad > Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Evt. membranoppkant = 15mm ved dørterskel er / ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette. Evt. lekkasjevann blir ikke ledet til sluk i dusj pga. tett kant under dusjdøren. Ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulv. Ved en evt. lekkasjesituasjon vil lekkasjevann kunne renne i uønskede retninger.
For å oppnå TG1 må baderomsgulvet utbedres/legges nytt. Det anbefales og bør påregnes oppussing. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Ved evt. lekkasjesituasjon vil baderommet ikke tåle dette. Det anbefales og bør påregnes oppussing. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000. Manglende dokumentasjon for sluk og membranarbeider. Rust i hovedsluk
- Bad > Sanitærutstyr og innredning: Generell elde og slitasje. Svelling på baderomsskap. Det bør påregnes oppgraderinger.
- Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter bør lese igjennom hele salgsoppgaven og alle dokumenter vedlagt før bud inngis, dette inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Garderobeskap.

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin.
- Ingen hengende taklamper.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektriske panelovner, varmekabler på bad og to vedovner.
Selger har aldri brukt vedovnene, men forrige eier sa at begge skulle fungere og vedovnen i stuen var i bruk når de var på visning en gang før de kjøpte.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk: "Forbruket i 2025 var på 12683 kwh, og totalkostnad på 12611,-. Vi har aldri brukt peisen, så dette er utelukkende varming ved bruk av varmeovn. Prisen ser ut til å ha blitt redusert etter vi signerte Norgespris."

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 707,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett, nedebetaling av fellesgjeld, vaktmestertjenester, forretningsfører, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), diverse drift og vedlikehold av sameiet m.m.

Fordelt slik:
Avdrag lån: 587,-
Felleskostnader 1: 5 940,-
Renter og omkostninger lån: 825,-
Bredbånd 355,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, bortsett fra eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 504 483,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 434 976,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandøren er Gig Networks. Opplysning gitt av forvaltningskonsult på mail.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Odins gate 2, orgnr. 987389281

Om sameiet
- Sameiet ligger i Bydel Frogner i Oslo kommune, med gårds- og bruksnummer 212/694.
- Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 987 389 281.
- Sameiet består av 15 seksjoner.
- Forretningsfører er USBL.
- Sameiet har avtale med firmaet Vaktmester Andersen AS.

Utdrag fra årsberetningen for 2025:
Takutbedring
Det har tidligere vært lekkasje på tak. Lekkasjene skyldes feil montering av vinduer på taket. Dvs det var tett fra tak og inn, men ikke laget god nok lufting rundt vinduene slik at det ble kondens ved overgang fra kald til varm luft. Kondensen ble til vann og dette trakk gjennom innertak og inn i boligene. For å utbedre dette måtte taket

åpnes rundt alle vinduene, ny luftesjakter etableres opp til takmøne for deretter tettes igjen. Taket mot Odinsgt har størst vindusflate og da arbeidet ble såpass omfattende landet styret
på at kost-/nyttefaktoren ved å legge nytt tak på denne siden av bygningsmassen var fornuftig. Det resterende taket er ikke utbedret, men kun tatt elementer rundt vinduene.
I forbindelse med prosjektet ble det også lagt ny tetting inn mot piper for å sikre mot potensielle lekkasjer.

Gjenstående arbeid takprosjektet
I etterkant av utført arbeid utvendig har det fortsatt kommet noe vann via piper. Dette er bestilt utbedret og vil bli gjort ved ved å impregnere pipene så snart de blir tørre nok til at
dette kan utføres. I tillegg gjenstår det utbedring av lister og vinduskarmer innvendig. Dette har ikke blitt gjort tidligere da man ønsket å avvente for og se om kondensproblematikken var løst. Arbeidet vil bli sluttført innen sommeren 2026. og har medført økt låneopptak med påfølgende høyere felleskostnader for alle beboerne. Vi mener likevel det var et nødvendig og riktig tiltak mht. ubehag for de som bor i toppetasjen med gjentagende lekkasjer samt å redusere faren for merkostnader relatert til økt skadeomfang som kan påløpe over tid dersom det ikke ble utbedret.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026
Sittende styre har ingen planer om større vedlikehold i 2026 ut over at det er bestilt nytt callinganlegg etter ønske fra flere beboere. Eksisterende løsning fungerer ikke lengre i alle
leilighetene da det trolig er kabelbrudd enkelte steder. Det ble vurdert ulike leverandører, men etter en lengre prosess stod styret igjen med valget mellom Defigo og Unloc. Begge selskapene kunne presentere gode og utprøvd moderne løsninger. Styret landet imidlertid på Defigo av kostnadsmessige årsaker.

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i regi av sameiet:
2025:
- Utbedret lekkasjer på tak.
2023:
- Sameiet malte fasader og vinduer 2023.
2022:
- Oppgradering/opprydning EL hovedskap
- Reperasjon av takrenner/avløp
- Sentralt brannvarslingsanlegg
2021:
- Brannsikring av etasjeskiller kjeller- 1.etg
- Oppgradering stiger, balkonger-flanke
- EL anlegg kjeller
2020:
- Reperasjon sprekker fasade
2018:
- Nye varmekabler i takrenner (delvis)
2008:
- Rehab fasade/bakvegg
2002:
- Tak/taktekke
- Etablering av balkonger
2001/2002:
- Etablering av loftsleiligheter
2000:
- Fasade, mindre flekker
1980:
- Etablering av bad/toalett i leiligheter
- Fasader
- Utskifting av vinduer, i forbindelse med togtunnel

Se ellers siste innkalling til årsmøte og regnskap for mer informasjon.

Forretningsfører
ABBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 166 179,-pr. 01.04.2026

Lånenummer: 60308131176, Nordea Bank AB
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 19.03.2026: 2 264 970
Andel av saldo: 166 180
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2040)

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207941565, OBOS-BANKEN AS
Annuitetslån
Rentesats per 24.08.2022: 5% pa.
Saldo per 24.08.2022: 650 000
Andel av saldo: 19 429

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 - Informasjon hentet fra årsberetningen for 2025:
Regnskapet viser et underskudd på kr 1.004.044,-
Underskuddet skyldes rehabilitering av tak, finansiert med nytt lån.
Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av

sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP808 169.1.I.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 615 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst til bygården fra Odins gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Odins gate 2b - beliggende i en av byens mest attraktive områder på Frogner. Området er preget av flotte bygårder oppført sent 1800 - tallet og tidlig 1900 tallet. Flott arkitektur, hyggelige cafeer og velsmakende restauranter preger nærmiljøet. Her finner man alt man ønsker seg i et sentrum; god offentlig kommunikasjon, flere parker og servicetilbud, skoler og barnehager.

Du finner populære shoppingområder i umiddelbar nærhet, som Bygdøy Allé, Bogstadveien, Karenslyst Allé og Aker Brygge.
Bygdøy Allé ligger i umiddelbar nærhet og byr på rikt og spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker. En kort spasertur fra leiligheten er Bogstadveien som er Oslos mest populære handlegate med alt av shoppingmuligheter. Karenlyst Allé har alt av servicetilbud tilgjengelig- her finner man et bredt utvalg av ulike forretninger og rikelig med dagligvarebutikker, bakerier, kaffebarer, lunsj- og middagsrestauranter m.m Kort vei til Aker Brygge/ Tjuvholmen med et meget godt utvalg for shopping og restauranter, samt mulighet for bading og vannaktiviteter.

De nærmeste parkområdene er vakre Frognerparken, Bygdøylandet, Slottsparken og Uranienborgparken. Førstnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Ved Frognerparken finner man flere mulighetr aktiviteter, som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Det er også kort avstand til Bygdøy med flotte rekreasjonsområder som tur og sykkelstier, samt flotte badestrender. Bygdøy har også kulturtilbud som Norsk Folkemuseum og Frammuseet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus datert: 22.04.1902.
Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig.

Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest for innredning bad og wc i 3 egt. datert: 14.03.1980.
Det foreligger ferdigattest for deling av leilighet i 3. etg datert: 29.05.1970.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Megler registrerer følgende avvik fra den originale tegningen:
- Opprinnelig var det det ikke bad i leiligheten, men et WC helt i bakenden av leiligheten (der utgang til balkong er). Dagens bad var opprinnelig en del av et rom kalt "soveværelse". Mellomgangen var noe smalere, vanskelig å tyde om det var skap eller noe annet der før. Dagens soverom II var en del av et stort rom som het "soveværelse". Kjøkkenet ser ut som har samme plassering. også var det et pikerom, trapperom og WC innerst der utgangen til balkongen og hovedsoverom er i dag. En bærevegg er fjernet mellom tidligere pikerom og gang. Det foreligger en sak på dette med gitt tillatelse for "Odins gate 2 B - Fjerning av bærevegg". Men prosessen er ikke fullført så det foreligger ikke ferdigattest, og saken er nå henlagt. Dette var en eier som eide leiligheten fra 2001-2006 som gjorde. Link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200409029 Boligen selges slik den er, og det er kjøpers ansvar/risiko med eventuelle søknader om endringer eller godkjenninger.

Noen enheter i sameiet har endret på planløsningen og flytter kjøkkenet ut i stuen og gjort noen andre endringer. Se alternative plantegninger for mer informasjon. Plantegningen er kun ment som inspirasjon, og det er opp til interessenter selv å undersøke ønsket omgjøring hvis det er aktuelt. Omgjøring på planløsning kan kreve søknad til kommunen.jøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger S-2255, 28.07.1977. Se vedlagte kartutsnitt i salgsoppgaven, ta kontakt med megler for utdypende forklaring av reguleringskart med bestemmelser ved ønske.

I hht kommuneplanen 2015 - 2030, vedtatt 23.09.2015, er området avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende.

Oslo er i stadig utvikling og i hht "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn , planlegges fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale
knutepunkter.

Pågående plansaker:
Elisenbergløkken - Detaljregulering
Saksnummer: 202114191 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.09.2021
Fjordbyplanen - Program for planarbeid
Saksnummer: 200504456 - Reguleringssak
Mottatt sak 13.04.2005, Avsluttet: 18.01.2022
Status: Saken er avsluttet
Pågående byggesaker:
Odins gate 2 - Innsetting av brann- og lydisolerende dør mellom hobbyrom og bod
Saksnummer: 201414644 - Byggesak
Mottatt sak: 29.10.2014
Status: Tillatelse gitt
Odins gate 4 - Fasadeendring, innvendige endringer og rehabilitering av VA-anlegg
Saksnummer: 202216157 - Byggesak
Mottatt sak 03.11.2022
Status: Tillatelse gitt

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

301/212/694/10:
08.05.1897 - Dokumentnr: 900657 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:694
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1963 - Dokumentnr: 505371 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:694
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2026 - Dokumentnr: 466924 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.12.1983 - Dokumentnr: 514489 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/104
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER

23.01.2004 - Dokumentnr: 4877 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/368
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/368
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/104

23.01.2004 - Dokumentnr: 4877 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/368

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

sameiet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Anbefaling kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. - Kostpris, pris kan variere noe kr. 5 368,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Foto - Pris kan variere noe, basert på valg av fotograf kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 114 638,- 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 3. mai 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Odins gate 2B

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Wang Toppidrett	18 klasser	17 min 1.4 km

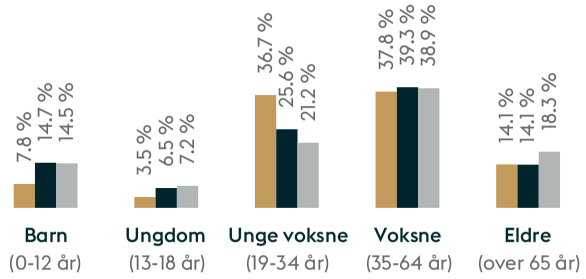
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	1 min 0.1 km
Elisenberg	Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Frogner stadion	12 min
SATS Solli plass	13 min
EVO Sjølyst	14 min

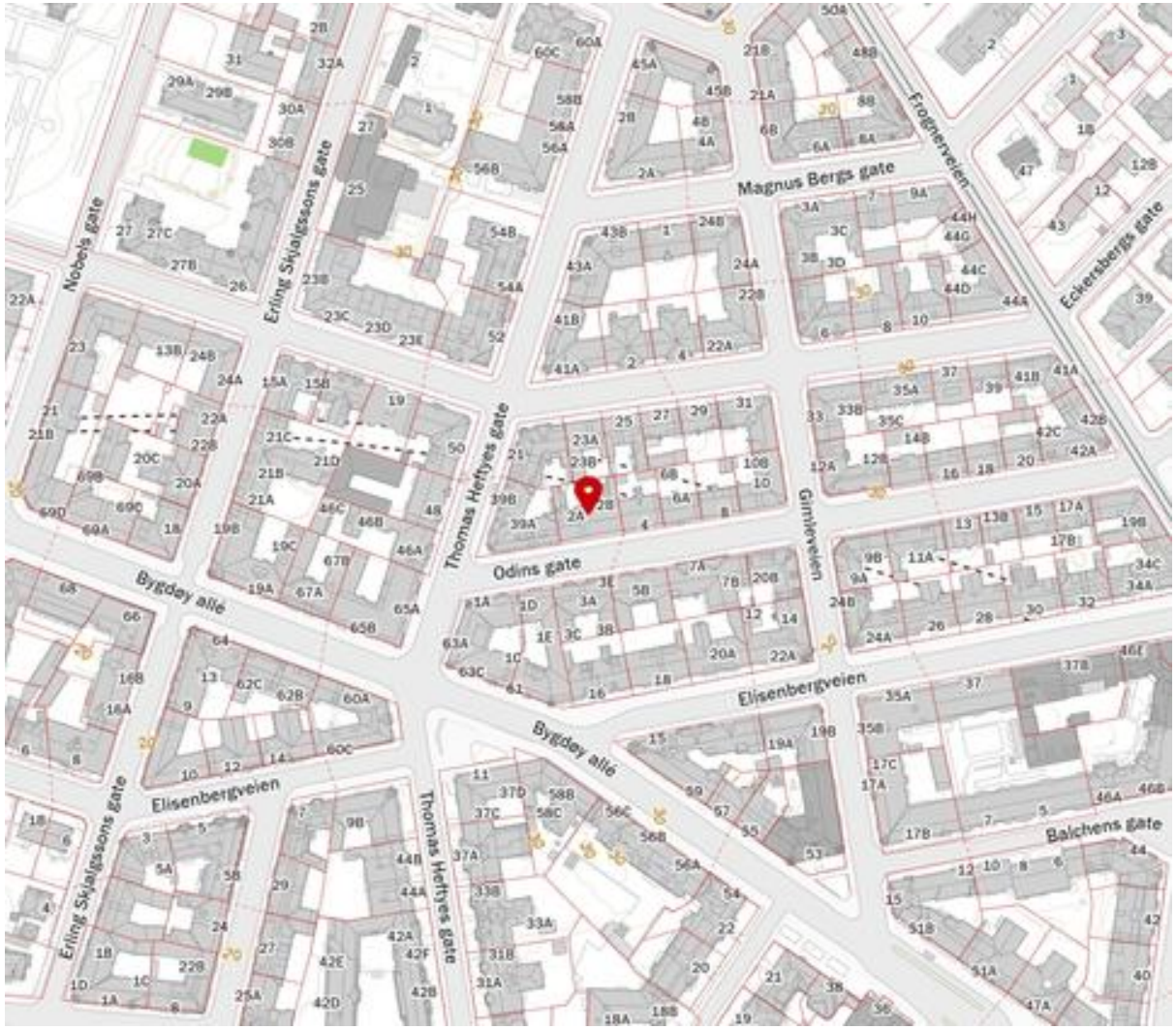
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

Odins gate 2B, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 694, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2273 **Eiendomsverdi ref nr:** BH1607

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon (leilighet) i klassisk bygård fra 1904. Sentralt beliggende på Frogner med få minutters gange til Frognerparken i veletablert område bestående hovedsaklig av klassiske bygårder. Det er nærbutikker, forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i området. Det er gangavstand til Majorstuen, Vestkanttorget, Skøyen, Solli plass m.m.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en noe ombygget planløsning. Det er bl.a. veranda ut fra ett soverom. Flere klassiske detaljer som stukkatur/rosett, god takhøyde, ildsteder og profilert listerk.

Adkomst til felles trappegang inn via felles portrom og bakgård. Det er ikke heis i bygningen.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate og indre gårdsrom.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader: Tot. innev. måned: 8 532
Registrerte endringer felleskostnader: Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 7 707

Opparbeidet og skjermet bakgård med liten gressplen, betongheller, gjerde mot nabo og enkel beplantning.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Boligselskapet består av 15 seksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Frogner rode 7
Valgkrets: Bymuseet
Skolekrets: Uranienborg

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.
En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

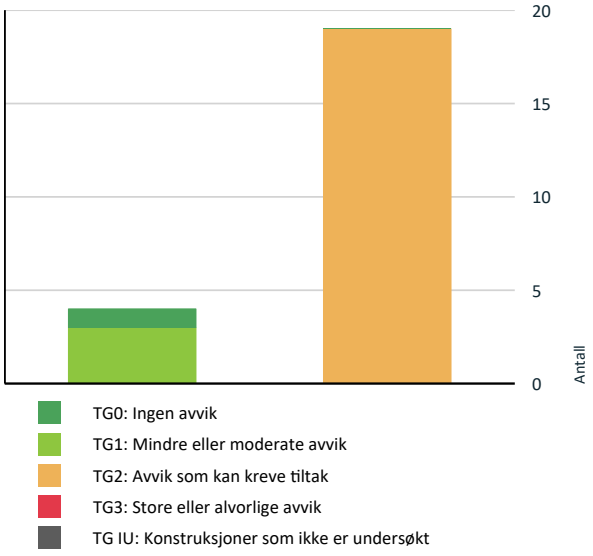
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Takhøyde målt til 2,97m i stue.

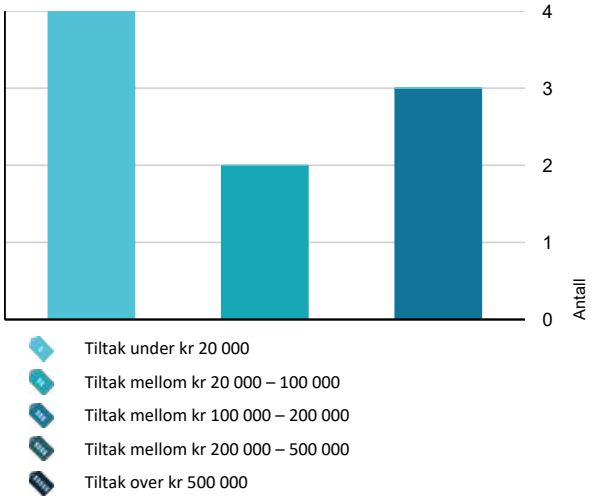
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Bad > Ventilasjon Gå til side

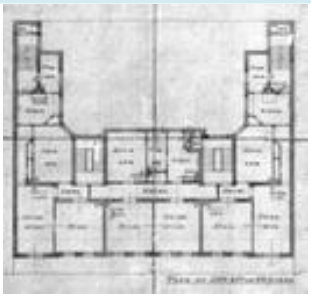
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD



Byggeår
1904

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 01.01.1904
Kilde: Kartverket

Klassisk bygård oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjoner i murverk og trebjelkelag. Kvartalsbebyggelse. Tidstypisk kjeller. Loft er ikke besiktiget. Beliggende på tilnærmet flat tomt (svakt skrånende). Setninger og skjevheter i bygningen.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025
I 2025 planlegges det fortsatt sterkt kostnadsfokus. Det vurderes imidlertid et nytt ringeklokkesystem da eksisterende system er gammelt og fungerer ikke for samtlige beboere. Kostnaden for et nytt system er derfor lagt inn i budsjettet for 2025.
I tillegg vil fokus fortsatt være på reduksjon av energikostnader, vurdering av alternative bredbåndsleverandører, mindre tiltak for forskjønnelse av uteområder samt utbedring av malingsflassing i trappehusene.
Styret tar imidlertid forbehold om at situasjoner kan dukke opp hvor det er nødvendig å iverksette tiltak løpende.
Hovedfokus i 2025 vil fortsatt være å finne en best mulig løsning for lekkasjeproblemene for beboerne i loftsetasjen.
Kommende 5-års periode
Styret vil fortsatt benytte vedlikeholdsplanen fra 2022 som en rettesnor for å prioritere vedlikeholdsarbeidet fremover.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolérglass i treramme datert 79.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Vinduer subber litt mot vinduskarm av varierende grad.
Noe malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales og bør påregnes utskifting av vinduer innen kort tid. Det ansees ikke som et umiddelbart behov men vær klar over alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Datostempel



Vindustype



Vindustype

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er datostemplet 11/02.

Tilstandsrapport



Datostempel



Verandadør



Vindusfelt over og på siden av verandadøren.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

B30 brannsertifisert inngangsdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Defekt tettelist mellom dørblad og karm.
Dørbladet subber litt mot dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifte tettelist.
Justere dørkarmen for å unngå unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Dørtype



Inngangsdør



Tettelist

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda med adkomst fra hovedsoverommet. Bygget med stålramme forankret til bakken.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Alder ukjent.

Rekkverk høyde: 101 cm
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Tilstandsrapport



Veranda



Veranda



Rekkverkshøyde

TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Ny parkett fra 2025. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Malt sist det meste 2024-2025. Malt strie. Fliser på bad.
Himlinger består av: Originsl stukkatur/rosett. Malte plater.

Det er varierende alder, type overflater, utførelse og slitasjegrad.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe sprekkdannelse i stukkatur.
Noen uferdige overganger/avslutninger og manglende listverk mellom overflater/listverk.
Noen slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare behov for tiltak men vær klar over avvikene.



Overflater



Slitasjemerker



Noe sprekkdannelse.

TG 2 Etasjeskille

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG SPISESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 14 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 28 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: 2 stk. ildsteder i leiligheten. Nyere peisovn, opplyses å fungere fint. Original rundov, opplyses å ikke være brukt av dagens eier.

Det har vært feietilsyn i sameiet for ca. 1 år siden.

Type pipeløp: Murt, originalt pipeløp. Annen opplysning er ukjent for takstmann. Dvs. det er ukjent om det har vært piperehabilitering i regi av sameiet.

Ikke brennbar plate på gulv: Ja, begge steder.

Synlige sider av pipeløp: Fra 2 til 3 sider. Ansees som tilfredstillende da sprekkdannelser blir oppdaget.

Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende. Ukjent hva minsteavstand til brennbart materiale er for nyere peisovn, det vises til produsentens beskrivelse for dette.

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje.
Noe sprekkdannelser i begge pipeløpene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløpene og ildstedene inni leiligheten utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet dersom det ikke er nylig gjort.

Tilstandsrapport



Nyere peisovn.



Sprekkdannelse



Klassisk rundovn.



Sprekkdannelse

Innvendige trapper

Beskrivelse

Originale ståltrapper i felles trappegang.



Felles trappegang.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er varierende alder og type innerdører, både originale og nyere. Malte dører

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varierende alder, dørtype og slitadjegrad. Enkelte dører er litt ute av lodd.
Dørterskel (dør mellom gang og spisestue) må festes med bedre understøtte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå TG1 må det utbedres ihht. avvikene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Litt ute av lodd dvs. blir ikke stående i ønsket posisjon.



Dørterskel må festes med bedre understøtte.

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble oppgradert i 2002 ihht. forrige takst. Hovedsluk er originalt.

Pga. originalt sluk i baderomsgulvet er det vanskelig å vurdere hvilken byggeforskrift baderommet skal vurderes i henhold til.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Mht. baderommets alder, hovedsluk og generell tilstand anbefales det oppussing av baderommet.

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekkdannelser i noen fliser. Noen fuger er slitt bort.
Svertesopp i fuger i dusjhjørnet.
Nyere silikonfuge er lagt oppå gamme fuge.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales og bør påregnes oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sprekker i fliser og fuger.



Svertesopp



Nyere silikonfuge oppå gammel silikonfuge.



Sprekkdannelse

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist i dusj: 2 mm motfall, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.
Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist under vaskemaskin: 2 mm , ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≤ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er ikke/fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er ikke/fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er ikke/fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall i nedsenket (10mm) dusjgrube er ≥ ≤ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er / ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.
- Evt. lekkasjevann blir ikke ledet til sluk i dusj pga. tett kant under dusjdøren.
- Ikke tilfredstillende fallforhold på baderomsgulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved en evt. lekkasjesituasjon vil lekkasjevann kunne renne i uønskede retninger.
For å oppnå TG1 må baderomsgulvet utbedres/legges nytt.

Det anbefales og bør påregnes oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Løs sementfuge mellom gulvfliser i dusj.

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Hjelpesluk av plast i dusj. Eldre hovedsluk.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag i dusjhjørnet ved fuktsøk med protimeter fuktapparat.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende dokumentasjon for sluk og membranarbeider.
Rust i hovedsluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved evt. lekkasjesituasjon vil baderommet ikke tåle dette.
Det anbefales og bør påregnes oppussing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Overgang ved dørterskel.



Hjelpesluk



Hovedsluk. Rust i sluk.

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett. Dusjhjørne med dusjdør/vegg. Opplegg til vaskemaskin. Servantskap med blandebatteri.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje. Svelling på baderomsskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Opplegg til vaskemaskin.



Toalett



Dusjhjørne



Svelling på servantskap.

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i baderommet. Luftespalte under baderomsdøren.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tillatt i sameiet og teknisk mulig anbefales det montering av elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

3.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt ved forrige takstbefaring, derfor ble samme hullltaking (åpning) benyttet av udertegnede uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av profilerte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplater,

Fronter er fra 2017.
Kjøkkeninnredning fremstår som normalt bruksslitt men vær klar over slitasjemerker og misfarging i benkeplaten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen slitasjemerker. Misfarging av benkeplate ved stålkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.



Kjøkken



Kjøkken



Misfarging i benkeplate.

Tilstandsrapport

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

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

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



Ventilator med kullfilter.



Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Det er rør-i-rør inni fordelerskapet på baderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til baderomsgulvet. Evt. andre rørtyper er ikke observert.

Røranv./dok.: Nei, mangler.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller, gis TG2 automatisk da det er i fellesområde. Stoppekran inni fordelerskapet betjener kun baderommet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales å montere, vanskelig å vurdere om det er krav til det pga. manglende opplysninge.r

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for rørarbeider i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales og må påregnes en kontroll av vannrøropplegget i leiligheten utført av rørlegger.
Det må påregnes tiltak som bl.a. montering av lekkasjestopper på både baderom og kjøkken mht. lekkasjesikring. Rørlegger vil anbefale andre nødvendige tiltak.



Vannrør på kjøkken.



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Originalt soilrør i bygningen og leiligheten. Synlig støpejernsrør på kjøkken. Øvrige avløpsrør er ikke synlig pga. skjult i konstruksjoner.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Originalt avløpsrør på kjøkken.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Det er hverken luftespalter over vinduer eller lufteluker i yttervegger med unntak av luftespalte i vindu ved verandadør.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler på baderom. Elektriske panelovner. Det gis TG1 som varmekilde.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert innenfor innkassing. Det er to inspeksjonsluker.
Alder er ikke konstatert pga. ikke mulig å komme til der berederen er merket.
Det er avrenningshull med plastslange på undersiden av innkassingen.
Fundamentet berederen står på er vanskelig å vurdere pga. ikke synlig.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (https://www.dsb.no/elsikkerhet/) skriver:
Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500 W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget.
Bereder over 1500 W med plugg kan fortsatt være lovlig omsatt, fordi de kan brukes som erstatning i eldre anlegg.

Det anbefales å montere en fast el-tilkobling

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bereder er plassert i innkassingen.



El-tilkobling er av typen uttagbar, ikke fastmontert.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper: Nei, anbefales på både kjøkken og baderom.
Komfyrvakt: Ja
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk

Tilstandsrapport

lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gis avvik for manglende lekkasjesikring (lekkasjestopper) pga. manglende opplysninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og påregnes montering av lekkasjestopper.



Komfyrvakt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i garderobeskapet.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring i trapp: 40 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Evt. samsvarserklæring for elektroarbeider gjort i leiligheten er ukjent for takstmann.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.



El.skap



Kursanvisning

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Tilstandsrapport

Det er ukjent for takstmann om det er gjort radonmåling i bygningen.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

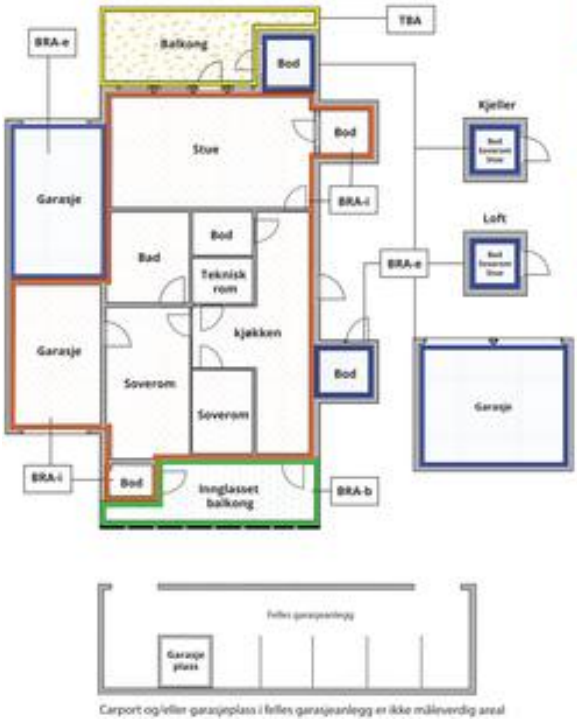
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

EIERSEKSJON I KLASSISK BYGÅRD

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje, leilighet	110			110	8
Kjellerbod		9		9	
SUM	**110**	**9**			**8**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje, leilighet	Entré/hall, stue, kjøkken, spisestue, bad, soverom 1, soverom 2, gang		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Veranda er 8m2 (TBA).
Kjellerbod er 9m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Takhøyde målt til 2,97m i stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ikke utover avvik fra opprinnelig planløsning.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Morten Rohde Skogly ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	694		10	616 m²	Kartverket	Eiet

Adresse

Odins gate 2B

Hjemmelshaver

Christina Hjertviksten og Morten Rohde Skogly

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Odinsgate 2	27 / 368	sker og Bærum Boligbyggelag (ABBL)	987389281

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 123 460 31.12.2025	Kr. 254 218 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Inn fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra fortau i Odins gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-1732
Vedtatt: 03.01.1972
Formål: Veigrunn i tunnel
202108843

Formål: Midlertidig forbud mot tiltak
202114191

Formål: Pågående plansak

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Kvartalsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for sameiet. Forsikringsselskap navn ikke opplyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

Forutsetninger

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Rohde Skogly	9578-5995-4-3088878	2026-05-02 21:13:05
Christina Børset Steen	9578-5999-4-3147112	2026-05-02 21:15:36

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0365/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 2B, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Morten Rohde Skogly, Christina Hjertviksten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP808169
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Sagen & Co har på oppdrag av styret utført omfattende reperasjoner på tak i høsten 2025. Det ble byttet deler av taket, utbedret vinduer o.l. Se siste årsberetning og salgsoppgave for mer informasjon om dette. I 2022/2023 ble det også gjort større oppgraderinger av fasaden.

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

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bygget har setninger fra bygging av jernbanetunnel på 1980-tallet

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Konferer med megler, styret eller se salgsoppgaven for mer informasjon.

---

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?

Ja

Beskriv: Byttet gulv i 2025, utført av fagfolk. Byttet alle taklamper i 2026, utført av fagfolk. Ett av vinduene i spisestuen er vanskelig / ikke mulig å åpne. Kjøkkenkran har noen mindre drypp. Toalettet bruker noe tid på å fylle seg opp etter nedspyling.

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: 29-0365/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Christina Børset Steen	**2026-05-02**	**Morten Rohde Skogly**	**2026-05-02**

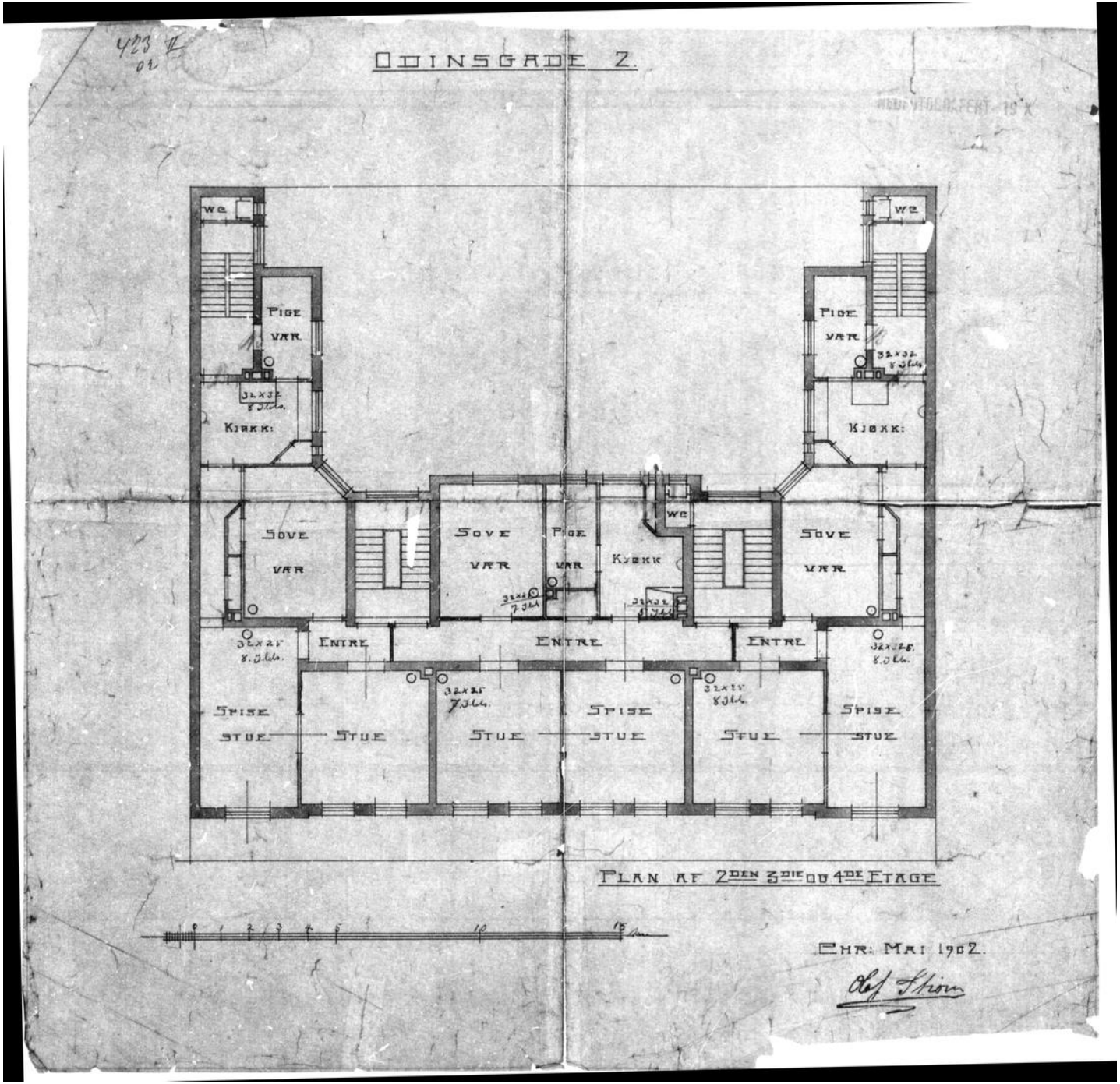
Identifikasjon

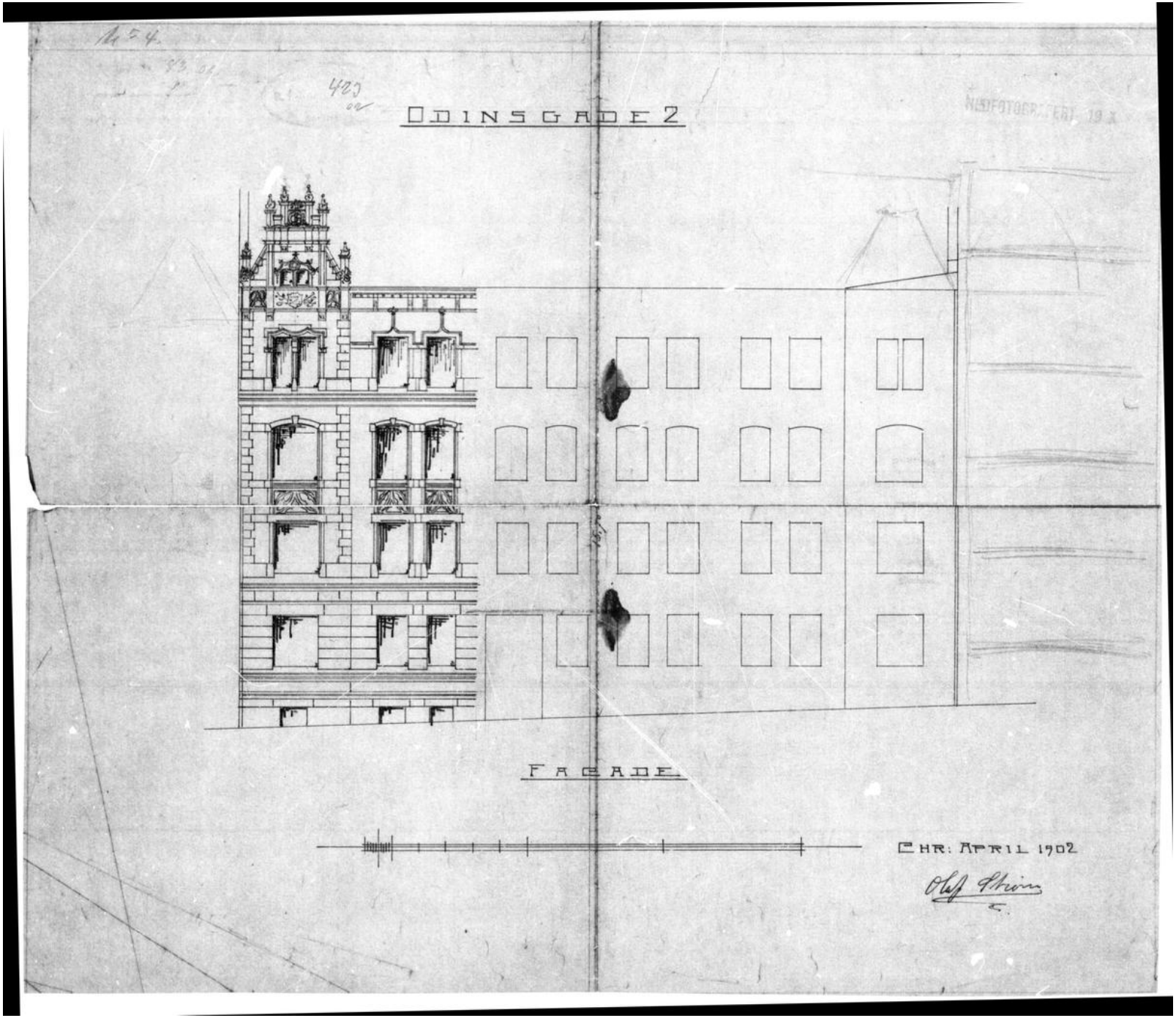
Christina Børset Steen

Identifikasjon

Morten Rohde Skogly

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


ODINSGADE 2.
WC
PIGE VÆR
KJØKK
SOVE VÆR
ENTRE
SPISE STUE
PLAN AF 2DEN 3DIE OG 4DE ETAGE
CHR: MAI 1902.


ODINSGADE 2
FACADE
CHR: APRIL 1902

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Kirkestuen i Bygdøy alle 38 – vegg i vegg med Frogner kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Henrik Døsen Solberg v/ABBL ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Henrik Døsen Solberg v/ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var det 10 seksjonseiere som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 10 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Henrik Døsen Solberg.

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Linn Bjørgan ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 50 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Odinsgate 2. Sameiet Odinsgate 2 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Odinsgate 2 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett ble tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Eldar Sofienlund er på valg.

Vedtak:
Linn Bjørgan ble valgt som styreleder for ett år. På valg i 2027.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Hans-Jacob Molland er ikke på valg. På valg i 2027.

Styremedlem James Stoulil er på valg.

Vedtak:
Mats Hoddevik ble valgt som styremedlem for ett år. På valg i 2027.

Protokoll for Sameiet Odinsgate 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Døsen Solberg (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Linn Bjørgan (sign.)	29.04.2026

Sameiet Odinsgate 2



Ordinært årsmøte | 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 - Tirsdag 28.04.2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Odinsgate 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Tid: tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00
Sted: Kirkestuen i Bygdøy alle 38 – vegg i vegg med Frogner kirke

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 50 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252. Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger Cedra Norge Rago AS (org.nr. 835 496 252) som ny revisor for Sameiet Odinsgate 2. Sameiet Odinsgate 2 nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge Rago AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Sameiet Odinsgate 2 samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eldar Sofienlund
Styremedlem, James Stoulil
Styremedlem, Hans-Jacob Molland

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Eldar Sofienlund er på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Hans-Jacob Molland er ikke på valg. På valg i 2027.

Styremedlem James Stoulil er på valg.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Odinsgate 2
Styret

Sameiet Odinsgate 2

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eldar Sofienlund, General Ruges veg 1 B
Styremedlem, James Stoulil, Odins gate 2 A
Styremedlem, Hans-Jacob Molland, Odins gate 2 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 15 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Odinsgate 2 med org.nr.: 987389281 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret IF. Polisenummeret er SP808169.12.1.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade utette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Odinsgate 2 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.004.044,-

Underskuddet skyldes rehabilitering av tak, finansiert med nytt lån.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styrets intensjon har løpende vært å redusere felleskostnader så mye som mulig, men med forsvarlig sunn drift av sameiet. De største kostnadspostene i sameiet har således blitt gjennomgått, reforhandlet hvor det har vært åpning for det, samt løpende vurdering av behov for øvrige kostnadsposter. Styret mener det er gjort gode innsparinger på en rekke områder som ganger sameiet økonomisk i årene som kommer. Hovedpostene vil bli nærmere beskrevet under.

Takutbedring

Som kjent for de fleste har det i lengre tid vært utfordringer med lekkasje fra tak. Dette ble det i 2025 tatt tak i (ordpoeng?). En omfattende prosess med tilbudsinnhenting fra flere aktører har blitt gjennomført, ekstern teknisk rådgiver har blitt rådført og vi landet valget på Sagen & Co Blikkenslager i samarbeid med Mester-Service som utførende for takutbedringer.

Lekkasjene skyldes feil montering av vinduer på taket. Dvs det var tett fra tak og inn, men ikke laget god nok lufting rundt vinduene slik at det ble kondens ved overgang fra kald til varm luft. Kondensen ble til vann og dette trakk gjennom innertak og inn i boligene. For å utbedre dette måtte taket åpnes rundt alle vinduene, ny luftesjakter etableres opp til takmøne for deretter tettes igjen.

Taket mot Odinsgt har størst vindusflate og da arbeidet ble såpass omfattende landet styret på at kost-/nyttefaktoren ved å legge nytt tak på denne siden av bygningsmassen var fornuftig. Det resterende taket er ikke utbedret, men kun tatt elementer rundt vinduene.

I forbindelse med prosjektet ble det også lagt ny tetting inn mot piper for å sikre mot potensielle lekkasjer.

Gjenstående arbeid takprosjektet

I etterkant av utført arbeid utvendig har det fortsatt kommet noe vann via piper. Dette er bestilt utbedret og vil bli gjort ved ved å impregnere pipene så snart de blir tørre nok til at dette kan utføres.

I tillegg gjenstår det utbedring av lister og vinduskarmer innvendig. Dette har ikke blitt gjort tidligere da man ønsket å avvente for og se om kondensproblematikken var løst.

Arbeidet vil bli sluttført innen sommeren 2026.

og har medført økt låneopptak med påfølgende høyere felleskostnader for alle beboerne. Vi mener likevel det var et nødvendig og riktig tiltak mht ubehag for de som bor i toppetasjen med gjentagende lekkasjer samt å redusere faren for merkostnader relatert til økt skadeomfang som kan påløpe over tid dersom det ikke ble utbedret.

Kostnadsbesparelser

Av hovedposter hvor det er større endringer nevnes kort følgende:

Lån; Eksisterende lån hos Boligbanken på 1,6 mill ble innløst og nytt låneopptak ble gjort ifbm takprosjektet. Av samlet 5 aktører som var med i prosessen strakk Nordea seg lengst og ble valgt som finasieringspartner. Låneopptaket var 3,5 mill hvorav 1,6 mill gikk til innløsning av gammelt lån. Budsjett for utbedring av taket var på 2,070 mill. Kostnad for arbeid utført landet på 1,862 mill inkl nytt tak mot Odinsgt. Etter ekstraordinære innbetaling er lånet per 09.04.26 på 2,2 mill.

I forbindelse med låneopptaket ble rente fremforhandlet fra 7,75% til 6,45%. Løpetid på nytt lån løper frem til 2040, men med mulighet til innfrielse tidligere. Dette gir god økonomisk fleksibilitet for sameiet.

Forsikring. Reforhandlet med prisreduksjon på 28%.

Internett. Reforhandling har gitt økt hastighet (1Gbit/s) og 10% prisreduksjon.

Vaktmestertjenester er redusert med 45%

Renhold er redusert med 34%

Energi. Kostnad redusert med 12% på tross av økte strømpriser

Reperasjon og vedlikehold er redusert med 29%

Annen driftskostnad er redusert med 20%

Serviceavtaler har økt med 83% som i hovedgrad skyldes at serviceavtale på brannvarsler ikke var fornyet.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Se punkt vedr styrets arbeid

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Sittende styre har ingen planer om større vedlikehold i 2026 ut over at det er bestilt nytt callinganlegg etter ønske fra flere beboere. Eksisterende løsning fungerer ikke lengre i alle leilighetene da det trolig er kabelbrudd enkelte steder.

Det ble vurdert ulike leverandører, men etter en lengre prosess stod styret igjen med valget mellom Defigo og Unloc. Begge selskapene kunne presentere gode og utprøvd moderne løsninger. Styret landet imidlertid på Defigo av kostnadsmessige årsaker.

Styret i Sameiet Odinsgate 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Odinsgate 2, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 866 814	1 825 042	1 199 645	1 296 235
Annen driftsinntekt	2	46 153	0	0	0
Sum inntekter		1 912 967	1 825 042	1 199 645	1 296 235
Kostnader					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Kostnad lokaler	4	417 523	416 328	460 000	440 500
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	507	1 425	0	2 500
Reparasjon og vedlikehold	6	129 809	164 991	0	150 000
Periodisk vedlikehold	7	1 862 453	0	75 000	50 000
Annen driftskostnad	8	307 410	368 297	382 500	351 500
Sum kostnader		2 774 752	1 008 092	974 550	1 051 550
Resultat før finansielle poster		-861 786	816 950	225 095	244 685
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	14 604	2 406	1 000	1 000
Finanskostnad	10	156 862	149 584	116 973	134 603
Sum finansielle poster		-142 258	-147 179	-115 973	-133 603
Årsresultat		-1 004 044	669 771	109 122	111 082

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		51	51
Andre fordringer	11	148 652	103 683
Sum fordringer		148 703	103 734
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 576 532	848 948
Sum omløpsmidler		1 725 235	952 682
Sum eiendeler		1 725 235	952 682

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-1 782 219	-778 176
Sum egenkapital		-1 782 219	-778 176
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	14, 15	3 464 970	1 600 211
Sum langsiktig gjeld		3 464 970	1 600 211
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 833	8 199
Forskudd innbetalinger		8 651	121 750
Annen kortsiktig gjeld	16	0	698
Sum kortsiktig gjeld		42 484	130 647
Sum gjeld		3 507 454	1 730 858
Sum egenkapital og gjeld		1 725 235	952 682

Sameiet Odinsgate 2

Sted:_____, dato:_____

Eldar Sofienlund	James Stoulil	Hans-Jacob Molland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	988 682	946 910	971 485	971 485
Tv/internett	68 160	68 160	68 160	60 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	650 000	650 000	0	0
Avdrag ordinære lån	0	0	0	156 750
Renter ordinære lån	159 972	159 972	160 000	108 000
Sum	**1 866 814**	**1 825 042**	**1 199 645**	**1 296 235**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse inntekter	46 153	0	0	0
Sum	**46 153**	**0**	**0**	**0**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale og felleskostnader	4 000	3 500	4 000	3 500
Renovasjon, vann, avløp o.l.	238 725	220 720	243 000	268 000
Vaktmestertjenester	53 799	77 840	75 000	40 000
Lys, varme, energi	22 518	25 144	40 000	27 000
Renhold	38 351	50 900	52 000	40 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	55 155	30 555	38 000	52 000
Sommer- og vinterkostnader	4 975	7 669	8 000	10 000
Sum	**417 523**	**416 328**	**460 000**	**440 500**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	507	1 425	0	2 500
Sum	**507**	**1 425**	**0**	**2 500**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygninger	115 955	164 694	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 994	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	700	297	0	50 000
Forsikringsskadesaker	7 160	0	0	0
Sum	**129 809**	**164 991**	**0**	**150 000**

Note 7 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	1 862 453	0	75 000	50 000

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	75 488	72 396	76 000	79 000
Honorar for teknisk rådgivning	0	9 175	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	4 000
Elektronisk kommunikasjon	823	0	0	1 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 440	1 128	1 500	2 000
Elektroniske fellesavtaler internett/k-tv	68 037	70 518	74 000	60 000
Kontingenter	2 200	2 130	2 500	3 000
Kontingent boligbyggelaget	0	0	500	500
Forsikringspremie	153 234	196 422	190 000	190 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	0	-297	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 710	3 000	2 000
Andre gebyrer	4 758	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	15 116	30 000	10 000
Sum	**307 410**	**368 297**	**382 500**	**351 500**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	1 039	1 509	0	0
Renter plasseringskonto	13 565	897	1 000	1 000
Sum	**14 604**	**2 406**	**1 000**	**1 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	156 862	149 584	116 973	134 603
Sum	**156 862**	**149 584**	**116 973**	**134 603**

Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering kostnader	148 652	103 683
Sum	**148 652**	**103 683**

Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 108 281	843 358
Sparekonto Boligbanken	468 251	5 590
Sum	**1 576 532**	**848 948**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 13 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-778 176	-1 447 947
Fra årets resultat	-1 004 044	669 771
Sum annen egenkapital	-1 782 219	-778 176
Sum egenkapital	-1 782 219	-778 176

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 14 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Gjeldsbrevlån	0	1 600 211
Gjeldsbrevlån	3 464 970	0
Sum	**3 464 970**	**1 600 211**

Det er stilt følgende pant:

Note 15 - Gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank AB**	**BoligBanken ASA**
Formål:	Refinansiering + Rehabilitering av tak	Rehabilitering av fasade
Lånenummer:	**60308131176**	**96660160121**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	6.45 %	7.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2040	06.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 600 211
Avdrag i perioden:	35 030	1 600 211
Opptak i perioden:	3 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 464 970**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 700 420	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308131176	2	301 302	602 604
	8	254 223	2 033 784
	2	225 976	451 952
	1	141 235	141 235
	1	131 820	131 820
	1	103 572	103 572

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Påløpte renter	0	648
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	50
Sum	**0**	**698**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	**Regnskap 2024-12**
Disponible midler per 01.01 IB	822 036	552 053
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 004 044	669 771
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-133 057	-74 789
Årets endring disponible midler	-1 137 101	594 983
Disponible midler UB	1 682 751	822 036

Resultat og balanse med noter for Sameiet Odinsgate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Odinsgate 2

Styreleder	Eldar Sofienlund (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Hans-Jacob Molland (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	James Stoulil (sign.)	07.04.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Odinsgate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Odinsgate 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Penneo document key: QU5Y5-OMRO2-AFYUA-FB0XA-GFDDH-7002O

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: QU5Y5-OMRO2-AFYUA-FB0XA-GFDDH-7002O

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-10 11:10:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QU5Y5-OMRO2-AFYUA-FB0XA-GFDDH-7002O

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

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

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

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

Kvittering for levert ordre: 1161195

Oppdragsnummer: 29-0365/25
Matrikkel: 301/212/694/0/10
Adresse: Odins gate 2B, 0266 OSLO
Ordre bestilt: 2026-03-19 11:39:49
Ordre ferdig: 2026-03-19 12:10:11

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsfører	5368,-
Total	5368,-

VEDTEKTER

for

Sameiet Odinsgate 2, org. nr. 987 389 281

(sist endret på årsmøte 9. juni 2021)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Odinsgate 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212, bnr. 694 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, eventuelle tilleggsdeler fremkommer i seksjoneringssøknaden. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameieren har begrenset adgang til korttidsutleie med til sammen 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Det pålegges sameieren å sørge for at leietaker/ne følger disse vedtektene og sameiets til enhver tid gyldige husordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning av styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen – ref. husordensreglene.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) sameierne som disponerer balkonger plikter å vedlikeholde balkongbygget balkongen er en del av, samt egen balkongs innvendige flater, herunder terrassebord og rekkverk.

k) sameiere som disponerer takterrasse plikter å vedlikeholde •innsiden• av sin takterrasse. det vil si Innvendige flater, herunder terrassebord og rekkverk. mens utgifter som knytter seg til terrassen som en del av selve bygningskroppen, er en felleskostnad. Ansvaret for konstruksjons- eller bygningsmessige feil ved takterrasser, herunder feil ved membran, tilligger alle sameierne som en del av ansvaret for fellesarealer

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet kan revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Dersom en skade rammer seksjonseierens sfære skal seksjonseieren dekke egenandelen. Ved plutselig og uforskyldt ytre skade (for eksempel Innbrudd eller lynnedslag) dekke sameiet egenandelen for seksjonseieren selv om skaden primært rammer seksjonseiers sfære.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 12 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Nicolay Biørn-Lian

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 50.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

Vedtak:
Hans-Jacob Molland valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlem på årsmøtet.

Protokoll for Sameiet Odinsgate 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Nicolay Biørn-Lian (sign.)	21.05.2025

Sameiet Odinsgate 2



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 - Torsdag 08.05.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Odinsgate 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Tid: torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Sted: Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 50.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eldar Sofienlund
Styremedlem, Emilie Grini Brenden
Styremedlem, James Stoulil

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Odinsgate 2
Styret

Sameiet Odinsgate 2

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eldar Sofienlund, General Ruges veg 1 B
Styremedlem, Emilie Grini Brenden, Odins gate 2 B
Styremedlem, James Stoulil, Odins gate 2 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 15 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Odinsgate 2 med org.nr.: 987389281 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet. Polisenummeret er Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Odinsgate 2 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 669.771,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styrets fokus har for 2024 vært i hovedsak vært å begrense driftskostnadene så langt det lar seg gjøre. Kommunale avgifter og renter er det dessverre lite å gjøre med. Det har imidlertid vært en runde med reforhandling av kostnader relatert til forsikringer, bredbånd og vaktmestertjenester inkl vasketjenester.

Av strømbesparende tiltak er det montert bevegelsessensor på lys i kjeller med timer på 30 minutter (lyset går av etter 30 minutter. Dersom man skal oppholde seg lengre i kjelleren må man gå bort til kjellertrappen igjen hvor sensoren er plassert for at lyset skal gå på igjen). Sensor påvirker ikke lys i hver enkelts bod hvor det er egen bryter.

Det jobbes pt med montering av lysstyring i trappene. Her vil lysene gå av/på ut fra lysforholdene utendørs (samme løsning som for utelysene i sameiet).

Styret benytter et tilpasset dokumentasjonssystem som enkelt gjøre det mulig å søke i historiske saker og tiltak slik at eksisterende og kommende styremedlemmer raskt kan få en best mulig oversikt over sameiets aktivitet.

Hovedutfordringen i sameiet pt er gjentagende lekkasjer i taket for de to leilighetene i loftsetasjen. Det er tidligere antatt at kondens var hovedutfordringen og det er iverksatt tiltak på enkeltområder for å teste om ombygging av innramming av takvindu løser problemet. I tillegg har det i år dessverre dukket opp nye lekkasjer fra tak andre steder i loftsetasjen som tilsier at større tiltak kan bli nødvendig og iverksette. I værste fall må det legges nytt tak. Sameiet har fått et tilbud på dette som beløper seg til i underkant av 5 millioner. Det gjøres imidlertid nye befaringer med ny leverandør i håp om at det kan finnes rimeligere løsninger. Sameiets forsikringsselskap er løpende orientert om lekkasjeproblemene. Dessverre er det svært lite av kostnadene relatert til lekkasjeproblemene som dekkes av forsikringsselskapet.

Da utbedringer innbefatter store kostnader er det viktig for styret at man sjekker alle muligheter mht riktig valg av endelig løsning på lekkasjeproblemet. At prosessen tar tid skyldes blant annet at kondensproblematikken kommer om våren relatert til snøsmeltingen. En løsningen som tilpasses må således testes neste vår for å se om den fungerer som ønsket. Styrets vurdering er således at en forhastet løsning må unngås for å sikre at man benytter sameiets midler på best mulig måte. I en slik situasjon med lekkasjer går det naturlig nok ut over beboerne i loftsetasjen. Styret er meget takknemlig over at beboerne har vist stor tålmodighet og samarbeidsvilje gjennom denne vanskelige prosessen.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Ut over nevnte punkter under styrets arbeid er det ikke utført vesentlige innkjøp og vedlikehold i 2024.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 planlegges det fortsatt sterkt kostnadsfokus. Det vurderes imidlertid et nytt ringeklokkesystem da eksisterende system er gammelt og fungerer ikke for samtlige beboere. Kostnaden for et nytt system er derfor lagt inn i budsjettet for 2025.

I tillegg vil fokus fortsatt være på reduksjon av energikostnader, vurdering av alternative bredbåndsleverandører, mindre tiltak for forskjønnelse av uteområder samt utbedring av malingsflassing i trappehusene.

Styret tar imidlertid forbehold om at situasjoner kan dukke opp hvor det er nødvendig å iverksette tiltak løpende.

Hovedfokus i 2025 vil fortsatt være å finne en best mulig løsning for lekkasjeproblemene for beboerne i loftsetasjen.

Kommende 5-års periode

Styret vil fortsatt benytte vedlikeholdsplanen fra 2022 som en rettesnor for å prioritere

vedlikeholdsarbeidet fremover.

Styret i Sameiet Odinsgate 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Odinsgate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Odinsgate 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: AE1WI-NJ1HT-IW4SK-X6737-OVTY6-ORA5U

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AE1WI-NJ1HT-IW4SK-X6737-OVTY6-ORA5U

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 15:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AE1WI-NU1HT-IW4SK-X6737-OVTY6-ORA5U

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Resultatregnskap Sameiet Odinsgate 2, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 825 042	1 580 136	1 695 300	1 199 645
Sum inntekter		1 825 042	1 580 136	1 695 300	1 199 645
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	28 525	57 050	57 050
Kostnad lokaler	3	416 328	373 642	434 000	460 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	1 425	7 065	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	164 991	47 114	100 000	0
Periodisk vedlikehold	6	0	2 387 135	0	75 000
Annen driftskostnad	7	368 297	366 626	339 900	382 500
Sum kostnader		1 008 092	3 210 106	930 950	974 550
Resultat før finansielle poster		816 950	-1 629 970	764 350	225 095
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	2 406	11 832	1 000	1 000
Finanskostnad	9	149 584	82 238	160 000	116 973
Sum finansielle poster		-147 179	-70 406	-159 000	-115 973
Årsresultat		669 771	-1 700 376	605 350	109 122

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		51	9 104
Andre fordringer	10	103 683	122 413
Sum fordringer		103 734	131 517
Bankinnskudd, kasse o.l	11	848 948	510 903
Sum omløpsmidler		952 682	642 420
Sum eiendeler		952 682	642 420

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-778 176	-1 447 947
Sum egenkapital		-778 176	-1 447 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 600 211	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 600 211	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 199	6 146
Forskudd innbetalinger		121 750	83 467
Annen kortsiktig gjeld	15	698	754
Sum kortsiktig gjeld		130 647	90 367
Sum gjeld		1 730 858	2 090 367
Sum egenkapital og gjeld		952 682	642 420

Sameiet Odinsgate 2

Sted:_____, dato:_____

Eldar Sofienlund	Emilie Grini Brenden	James Stoulil
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	946 910	847 692	823 900	971 485
Tv/internett	68 160	61 440	61 400	68 160
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	650 000	649 998	650 000	0
Renter ordinære lån	159 972	21 006	160 000	160 000
Sum	**1 825 042**	**1 580 136**	**1 695 300**	**1 199 645**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	50 000	25 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	3 525	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**28 525**	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	3 500	2 000	2 000	4 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	220 720	187 751	239 500	243 000
Vaktmestertjenester	77 840	60 856	60 000	75 000
Lys, varme, energi	25 144	42 654	40 000	40 000
Renhold	50 900	45 988	50 000	52 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	30 555	30 567	36 500	38 000
Sommer- og vinterkostnader	7 669	3 825	6 000	8 000
Sum	**416 328**	**373 642**	**434 000**	**460 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 425	7 065	0	0
Sum	**1 425**	**7 065**	**0**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	164 694	35 117	100 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	10 710	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	297	1 287	0	0
Sum	**164 991**	**47 114**	**100 000**	**0**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	2 387 135	0	75 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	72 396	69 092	72 200	76 000
Honorar for teknisk rådgivning	9 175	21 875	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 128	1 115	1 000	1 500
Elektroniske fellesavtaler	70 518	108 629	68 200	74 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 990	2 000	2 500
Kontingent boligbyggelaget	0	0	500	500
Forsikringspremie	196 422	155 204	171 000	190 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-297	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 710	8 720	10 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	15 116	0	5 000	30 000
Sum	**368 297**	**366 626**	**339 900**	**382 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 509	6 462	0	0
Renter plasseringskonto	897	5 370	1 000	1 000
Sum	**2 406**	**11 832**	**1 000**	**1 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	149 584	82 238	160 000	116 973
Sum	**149 584**	**82 238**	**160 000**	**116 973**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	103 683	122 363
Sum	**103 683**	**122 413**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	843 358	505 533
Sparekonto Boligbanken	5 590	5 370
Sum	**848 948**	**510 903**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 447 947	252 429
Fra årets resultat	669 771	-1 700 376
Sum annen egenkapital	-778 176	-1 447 947
Sum egenkapital	-778 176	-1 447 947

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 600 211	2 000 000
Sum	**1 600 211**	**2 000 000**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasade
Lånenummer:	**96660160121**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 000 000
Avdrag i perioden:	399 789
Lånesaldo 31.12:	**1 600 211**
Saldo 5 år frem i tid:	816 686

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660160121	2	139 149	278 298
	8	117 407	939 256
	2	104 362	208 724
	1	65 226	65 226
	1	60 878	60 878
	1	47 832	47 832

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	648	734
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	20
Sum	**698**	**754**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	552 053	902 429
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	669 771	-1 700 376
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-74 789	-650 000
Årets endring disponible midler	594 983	-2 350 376
Disponible midler UB	822 036	552 053

Resultat og balanse med noter for Sameiet Odinsgate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Odinsgate 2

Styreleder	Eldar Sofienlund (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Emilie Grini Brenden (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	James Stoulil (sign.)	19.03.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Odinsgate 2		**Vår ref.:**	246/10
Odins gate 2 B		**Type:**	Sameie
0266 OSLO		**Eiere:**	Christina Børset Steen, Morten Rohde Skogly
Organisasjonsnr:	987 389 281	**Seksjonsnr:**	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 532**

Felleskostnader:	Avdrag lån	880
	Felleskostnader 1	5 940
	Renter og omkostninger lån	1 357
Tilleggsytelser:	Bredbånd	355

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **7 707**

Felleskostnader:	Avdrag lån	587
	Felleskostnader 1	5 940
	Renter og omkostninger lån	825
Tilleggsytelser:	Bredbånd	355

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	166 179	Gjeld siste årsoppg.:	254 218
Klient ajourf. lån:	2 264 970	Klient gj. s. årsoppg.:	3 464 969

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308131176, Nordea Bank AB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 19.03.2026: 2 264 970

Andel av saldo: 166 180

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2040)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Eldar Sofienlund
Adresse:	General Ruges veg 1 B
Postnr/-sted:	2819 GJØVIK
E-post:	eldar@sofienlund.net

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	254 218	Andre inntekter:	1 072
Annen formue:	123 460	Utgifter:	11 508		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/694 - seksjon:10

Boligopplysninger:

Sameiet Odinsgate 2	**Vår ref.:**	246/10
Odins gate 2 B	**Type:**	Sameie
0266 OSLO	**Eiere:**	Christina Børset Steen, Morten Rohde Skogly

Organisasjonsnr: 987 389 281

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIETGNR. 2 I 2, BNR. 694 - ODINSGT. 2, OSLO

I. De enkelte sameieres leiligheter må kun benyttes overensstemmende med vedtektenes i bestemmelser om bruken og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for de øvrige beboere.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, kjellerganger og felles loftsrom må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse fellesarealer er forbudt.

3. Husholdningsavfall skal plasseres i de respektive lukkete felles avfallskasser. Annet avfall, som f. eks. papir, treull, pappkasser, plastsekker m.m. må ikke anbringes i eiendommen, men må straks bringes bort for regning av de respektive beboere. Dersom sameierne finner det påkrevet, kan sameiets styre bestemme at slikt avfall bringes bort for rette vedkommendes regning.

4. Sameierne har plikt til i egen og andres interesse å utvise i ethvert henseende forsiktighet og omtanke ved enhver bruk av eiendommen, og derved medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet.

5. Det skal vanligvis være ro i leiligheten og oppgangen i tidsrommet kl. 23:00 til kl. 06:00. Eventuelle selskapeligheter i det nevnte tidsrom må kun føres under tilbørlig hensyn til de øvrige beboeres nattesøvn. Radio, TV, musikkinstrumenter etc. må til enhver tid benyttes mest mulig dempet. Ytterdør til gate samt ytterdør til oppganger skal til enhver tid være låst.

6. Dersom en beboer ønsker husdyrhold (hund eller katt), må det på forhånd søkes styret om tillatelse. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn til dette. Som eksempel på saklig grunn kan nevnes sterk allergi hos beboere i samme oppgang.

7. Eventuelle klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til sameiets styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, må dette uopphørlig meddelles sameiets styreformann eller dets forretningsfører

8. Disse husordensregler er et vedlegg til sameiets vedtekter, og vedtas av samtlige sameiere sammen med vedtektene.

Gjeldene fra 1. januar 2026

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks. mva	inkl. mva
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
20.DEC.83 014489
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBADE

RETT GJENPART BEKREFTES:
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 694	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier

Navn: Inger Marie Sæther, Knut Knutsen, Lars Waag, Edith Waag, Inger Karine Lihaug, Harald Fehn, Astrid Kristine Bergersen, Ellen Lenvik, Harald Frogner, Randi Nakken, Gunvor Louise Torp, Odd Arnesen, Tom Arnesen, Olaf Linderud og Elin Synnøve Anderson, ved statsaut. eiendomsmegler Kjell Normann Hansen ifl. fullmakt.

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	9/104	21		
2	B	5/104	22		
3	B	9/104	23		
4	B	9/104	24		
5	B	9/104	24		
6	B	9/104	26		
7	B	9/104	27		
8	B	5/104	28		
9	B	4/104	29		
10	B	9/104	30		
11	B	9/104	31		
12	B	9/104	32		
13	B	9/104	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		104/104	Sum teller skal stemme med nevner		

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

7. Supplerende tekst

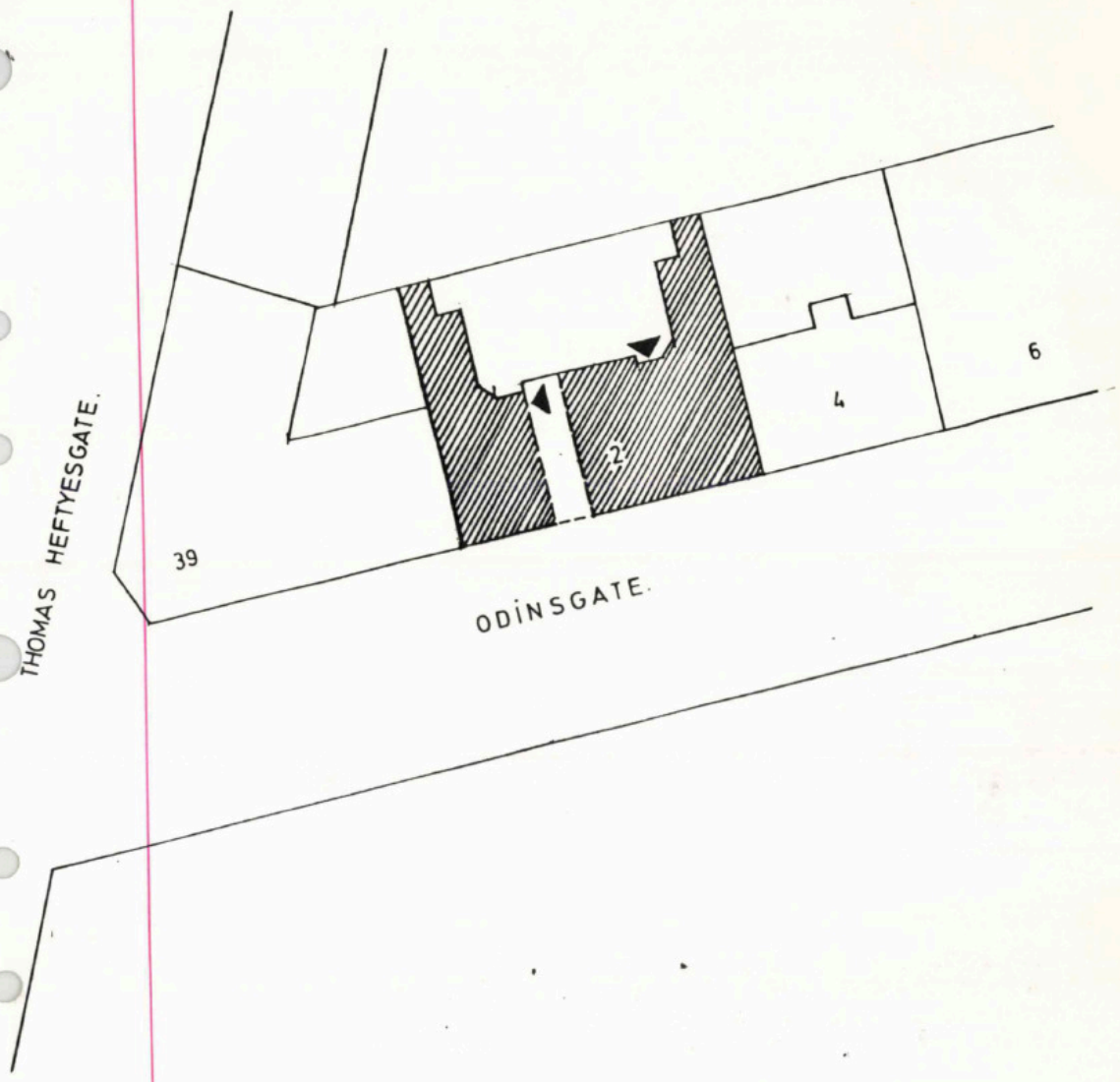
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser til sameiet gis det pant i hver seksjon for kr.10.000,-. Panteretten skal til enhver tid ha prioritet etter 85% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15/12.83	
Sted	
Oslo	Kjell Normann Hansen ~~ifl.fullmakt~~ av 30/11.83

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Statsaut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen	Torggt.27	204078

side 1

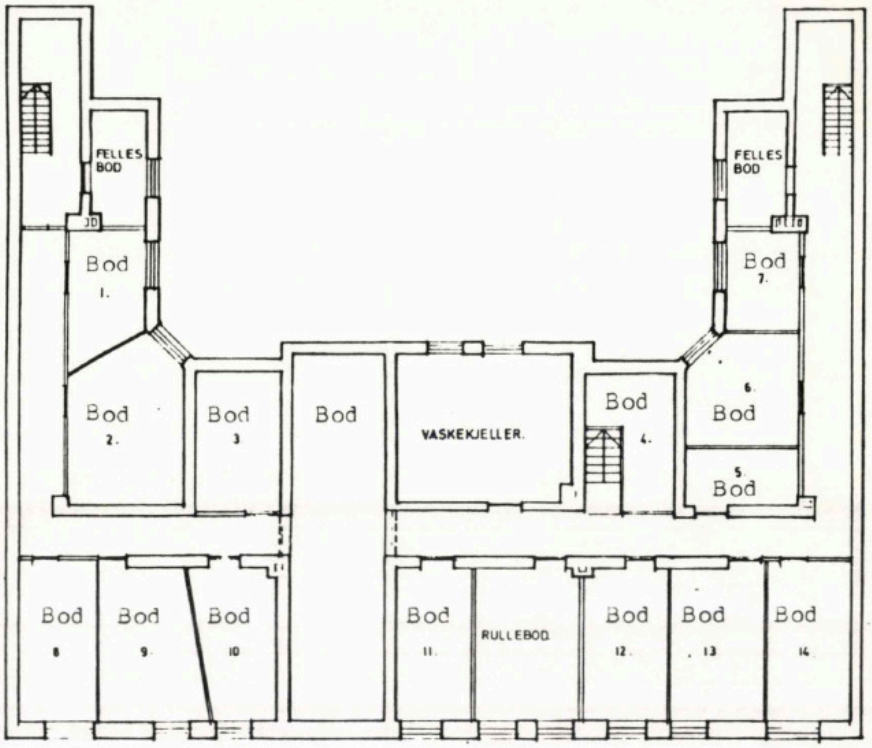


Oslo 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
SITUASJONSPLAN 1:500
15 · 10 · 1983

Side 2

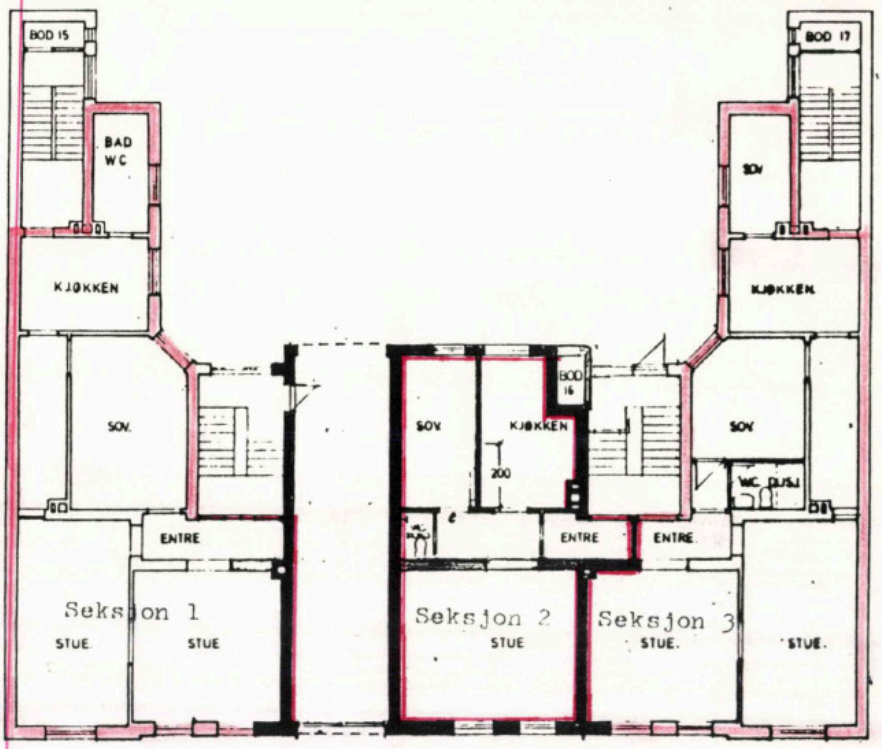


Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.93

ODINSGT 2. 212/614
PLAN KJELLER
15.10.1983.

Side 3

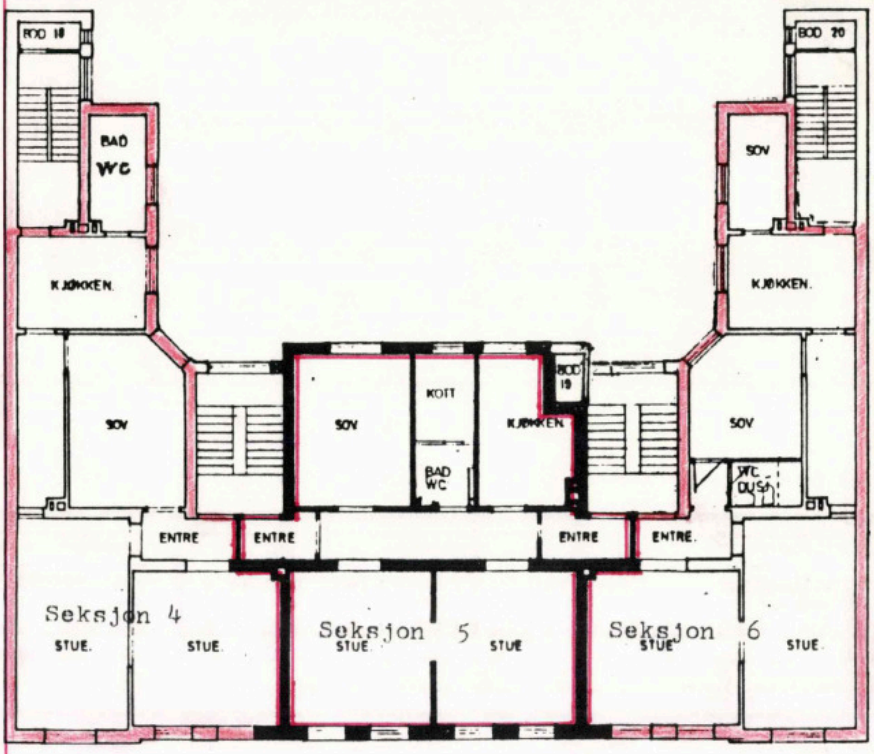


Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
PLAN 1. ETASJE.
15.10.1983

Side 4

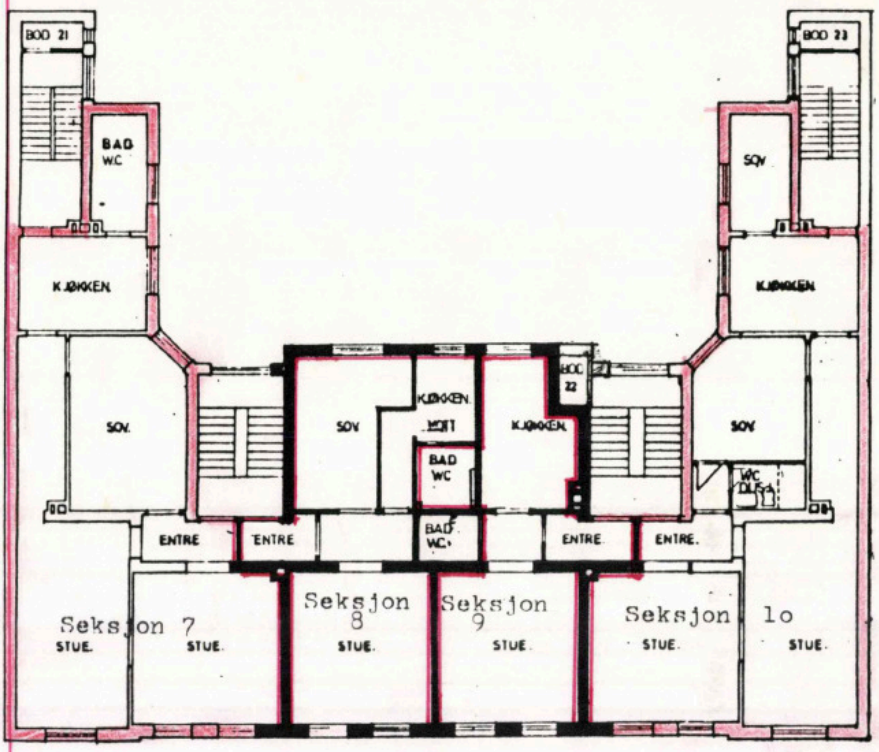


Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
PLAN 2. ETASJE.
15. 10. 1983.

Side 5

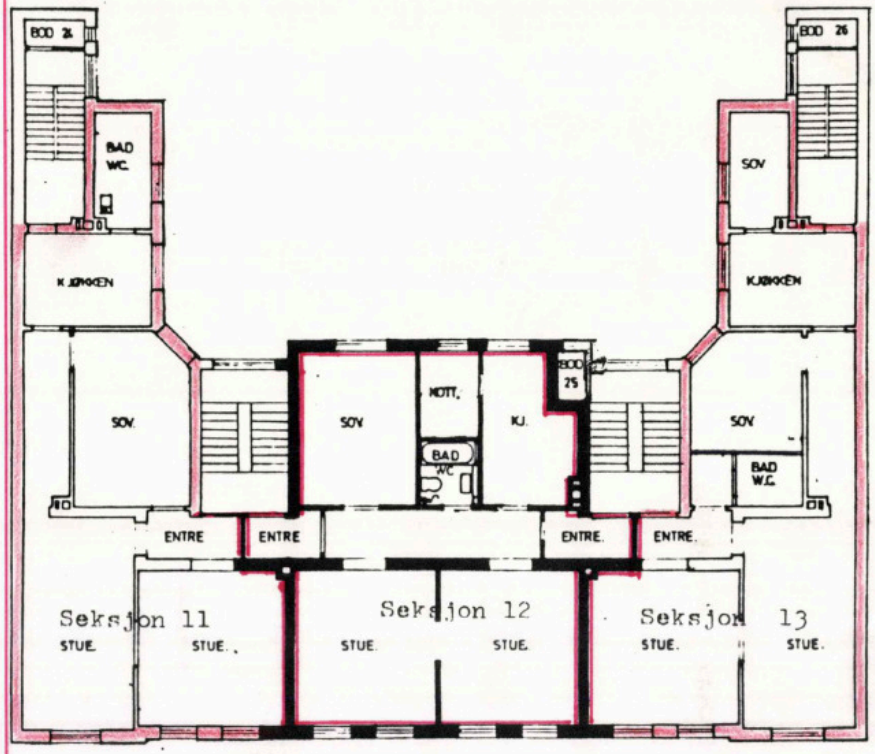


Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83.

ODINSGT. 2 212/614
PLAN 3. ETASJE.
15.10.83

Side 6

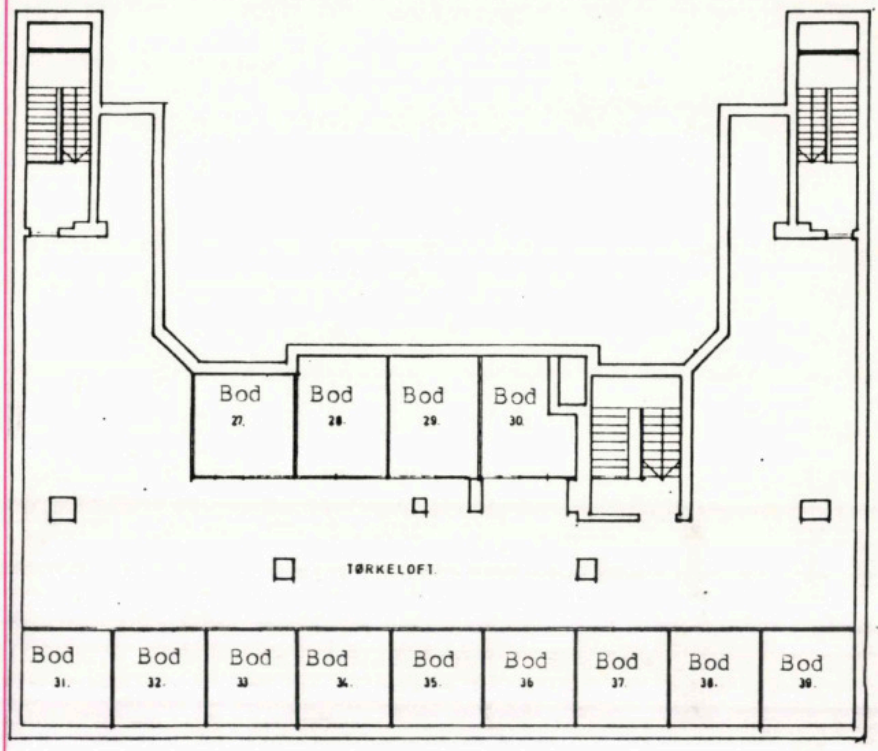


Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2. 212/614
PLAN 4. ETASJE
15.10.83

Side 7



Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
PLAN LOFT.
15. 10. 83

DAGBOKFØRT

20.DEC.83 014489

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

F U L L M A K T

Vi gir herved statsaut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen fullmakt til å undertegne begjæring om oppdeling av eiendommen gnr.212 bnr.694, Odinsgt.2 i Oslo, i eierseksjoner.

Oslo, 30. november 1983.

Inger Marie Sæther
Inger Marie Sæther

Knut Knutsen
Knut Knutsen

Lars Waag
Lars Waag

Edith Waag
Edith Waag

Ingrid Karine Lihaug
Inger Karine Lihaug

Harald Fehn
Harald Fehn

Kari Fehn
Kari Fehn

Astrid Bergersen
Astrid Kristine Bergersen

Ellen Lenvik
Ellen Lenvik

Harald Frogner
Harald Frogner

Randi Nakken
Randi Nakken

Gunvor Louise Torp
Gunvor Louise Torp

Odd Arnesen
Odd Arnesen

Tom Arnesen
Tom Arnesen

Olaf Linderud
Olaf Linderud

Elin Anderson
~~Ellen~~ Synnøve Anderson
ELIN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

TINGLYST
DAGBOKNR. 4877
2 3. JAN
OSLO SK
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Trondheimsveien 5,
0560 OSLO

☐ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner***

☒ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	694		1-13

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~SE VEDLEGG~~	Sameiet Odinsgt 2	1-15	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	27		11	B	27		21				31			
2	B	15		12	B	24		22				32			
3	B	27		13	B	27		23				33			
4	B	27		14	B	32		24				34			
5	B	24		15	B	32		25				35			
6	B	27		16				26				36			
7	B	27		17				27				37			
8	B	14		18				28				38			
9	B	11		19				29				39			
10	B	27		20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK		368		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 368 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

FELLESAREAL I BAKTRAPPER FRA 1. ETG TIL LOFT ER SOLGT TIL EKSISTERENDE SEKSJONER 1, 3, 4, 6, 7, 10, 11 OG 13. AREALET VIL INNGÅ I DISSE SEKSJONENES BOLIG. LOFT UNDER UTBYGGING ER SOLGT FOR ETABLERING AV NY SEKSJON 14 OG 15. UTBYGGINGEN ER ET FELLES PROSJEKT MELLOM SAMEIET ODINS GATE 2 OG KAI WONGRAVEN. BYGGESAKEN HAR SAKSNR 200106607

Doknr: 4877 Tinglyst: 23.01.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

MORTEN A. ERIKSEN
STYRETS FORMANN

RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Rettet etter avtale med Kai Wongraven. AAB

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	X	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		~~eller~~ ~~og~~
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	X	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	X	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	X	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	X	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	X	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	X	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 19/8-03		MORTEN A. ERIKSEN styreleder	Wenja Schmidt-Eriksen
Oslo 19/8-03		JENS G. GRAN styremedlem	
28/8-03	Kari Fehn	KARI FEHN styremedlem	Harald Fehn

RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

X Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 19/8-03	MORTEN A. ERIKSEN styreleder	
Oslo 19/8-03	JENS G. GRAN styremedlem	
Oslo 28/8-03	KARI FEHN styremedlem	KARI FEHN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	694		1-15	**i Oslo kommune**

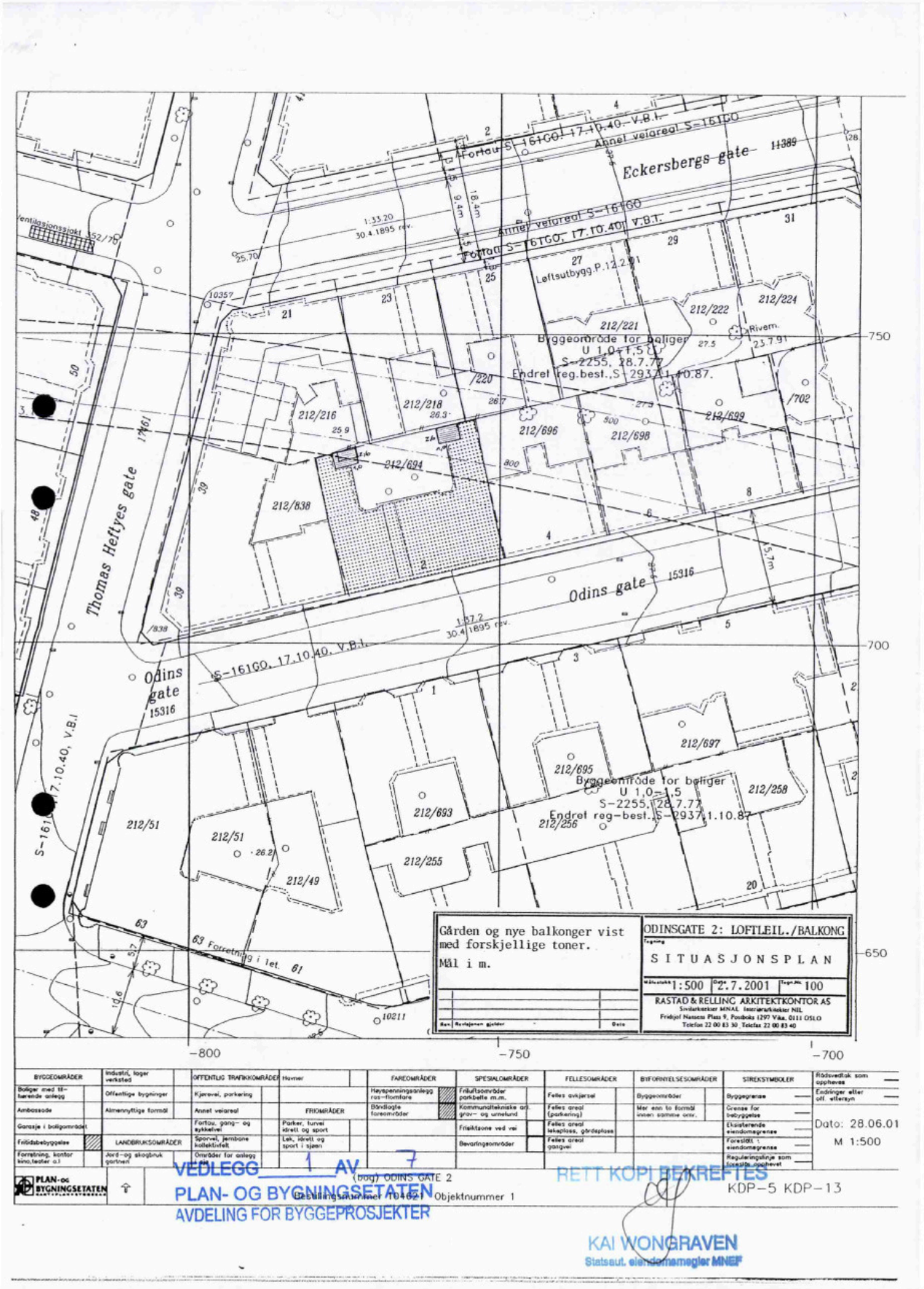
Dato	Underskrift	Stempel
12/1-04		Plan- og bygningsetaten

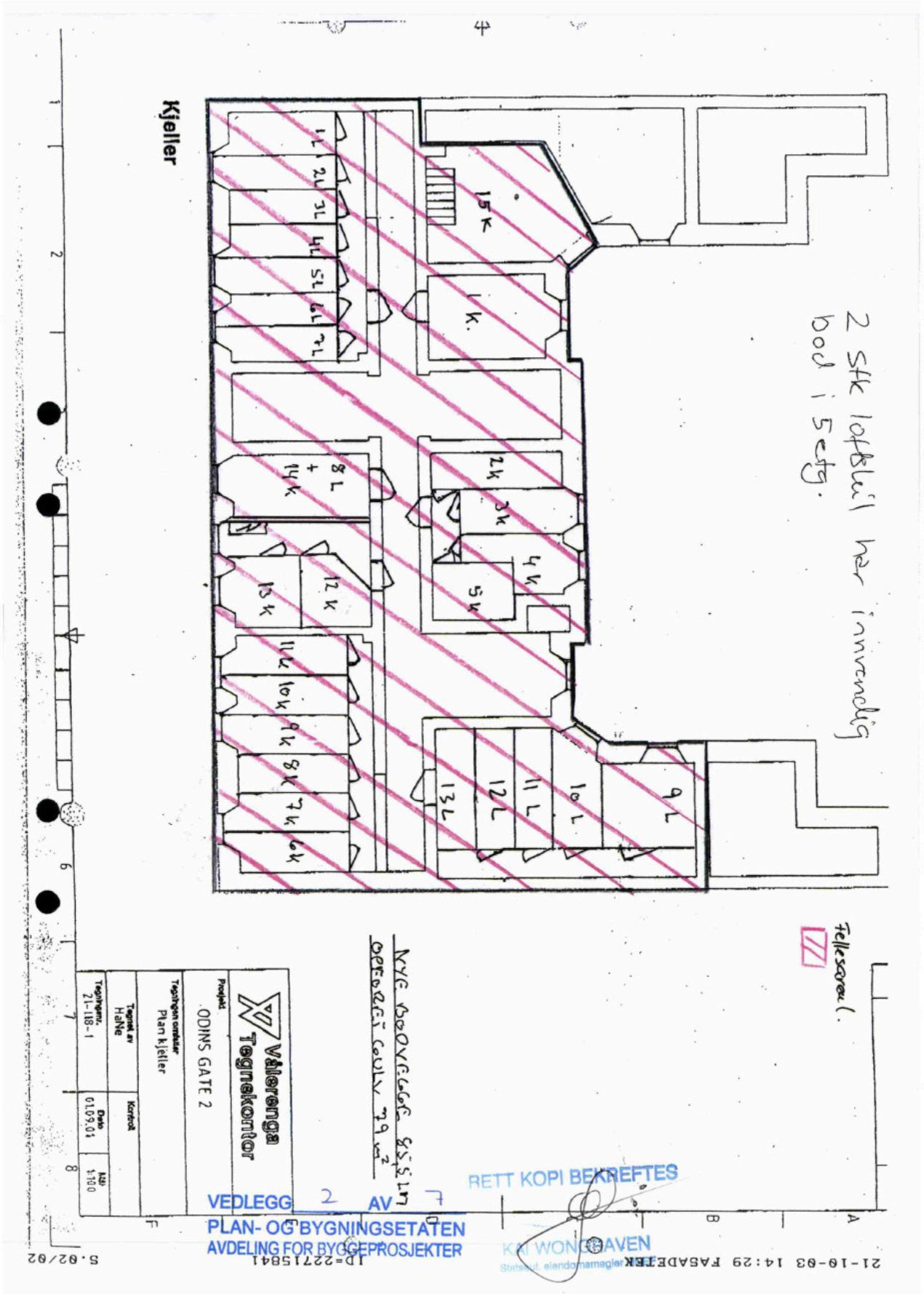
Noter:

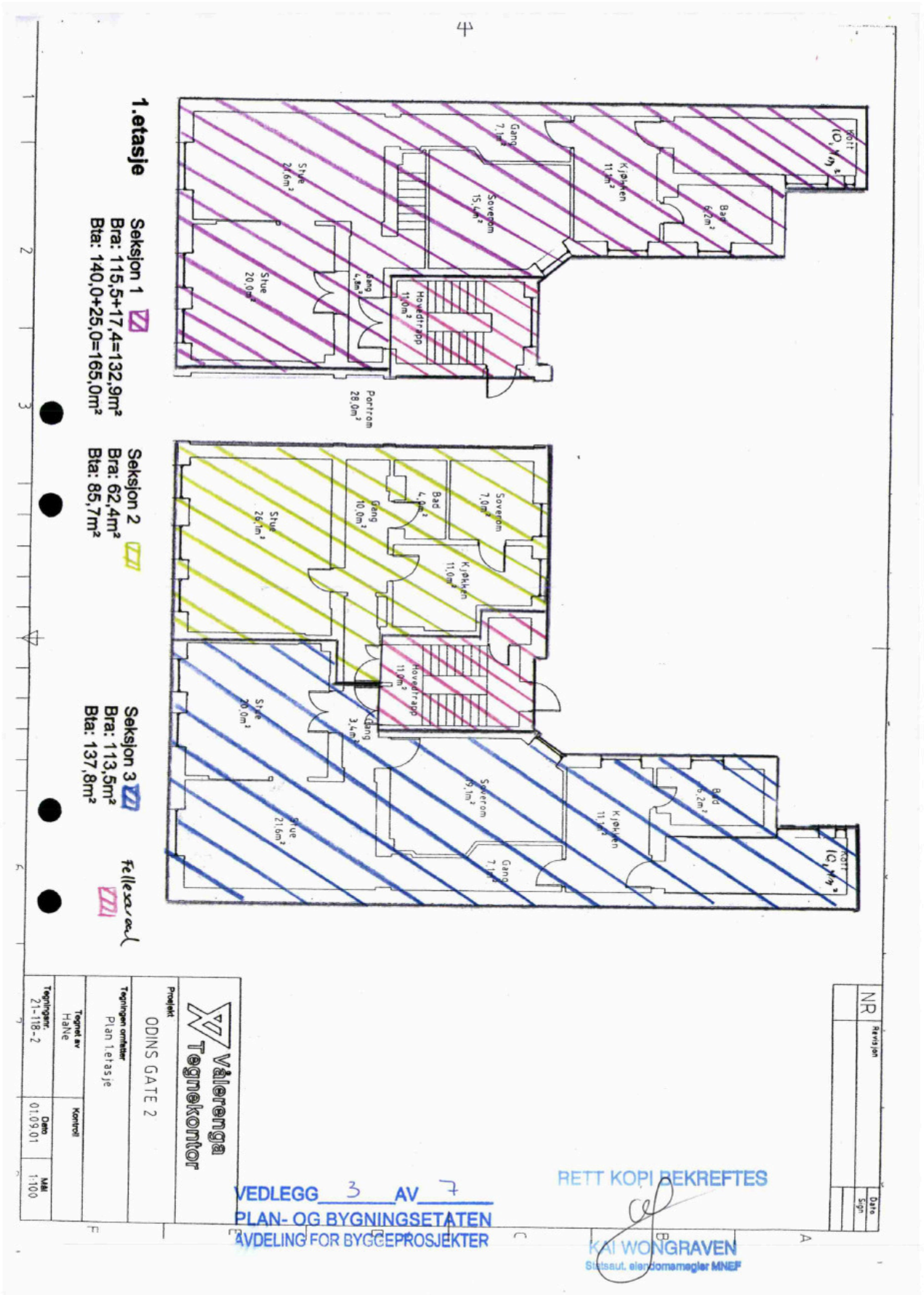
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

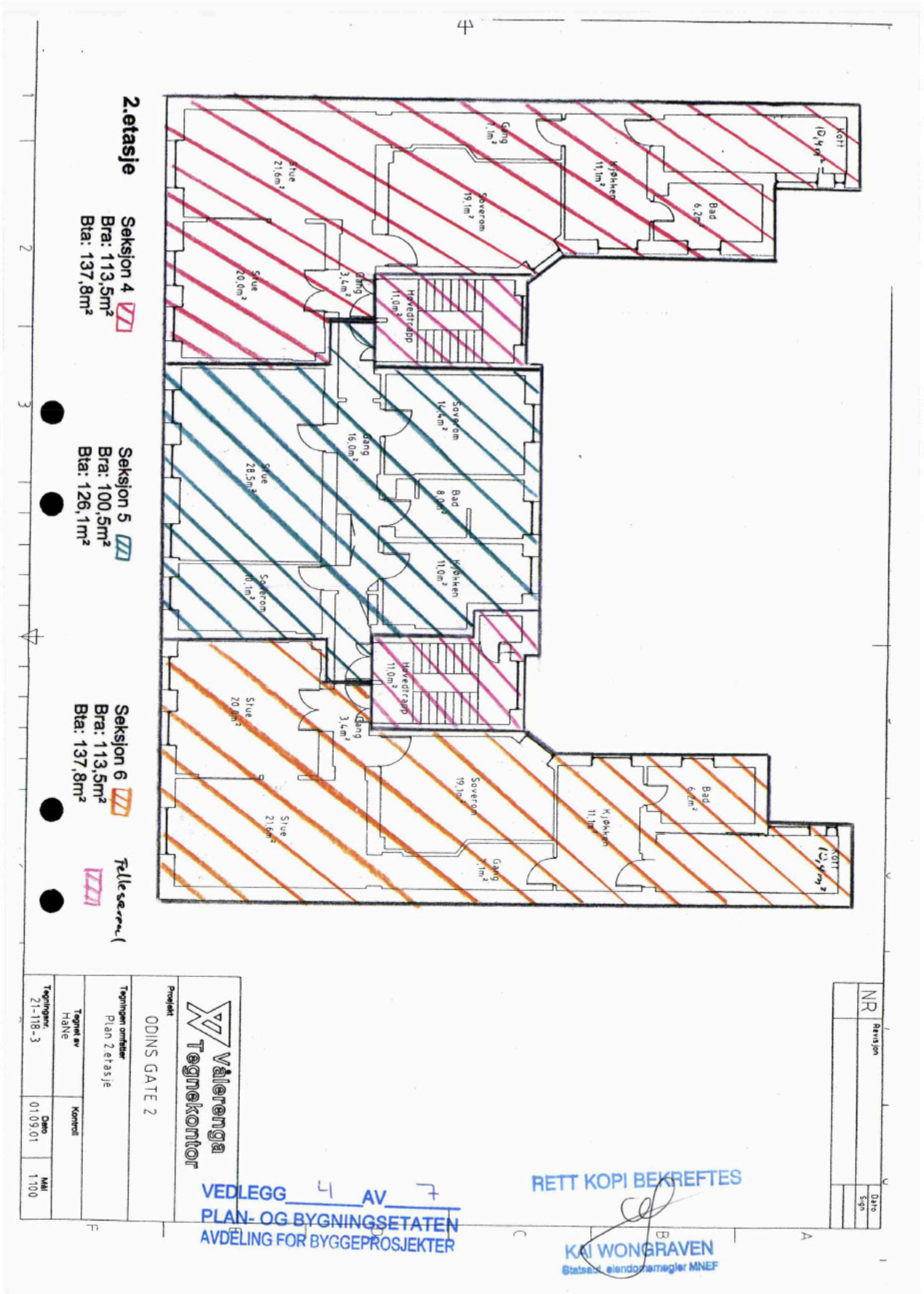
RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Eckersbergs gate
Thomas Heftyes gate
Odins gate
Odins gate 15316
Fortau S=161GO 17.10.40, V.B.I.
Annet veiareal S=161GO
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87.
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77
Gården og nye balkonger vist med forskjellige toner.
Mål i m.
ODINSGATE 2: LOFTLEIL./BALKONG
SITUASJONSPLAN
1:500
2.7.2001
100
RASTAD & RELLING ARKITEKTKONTOR AS
Fridjof Nansens Plass 9, Postboks 1297 Vika, 0111 OSLO
Telefon 22 00 83 30 Telefax 22 00 83 40
Dato: 28.06.01
M 1:500
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

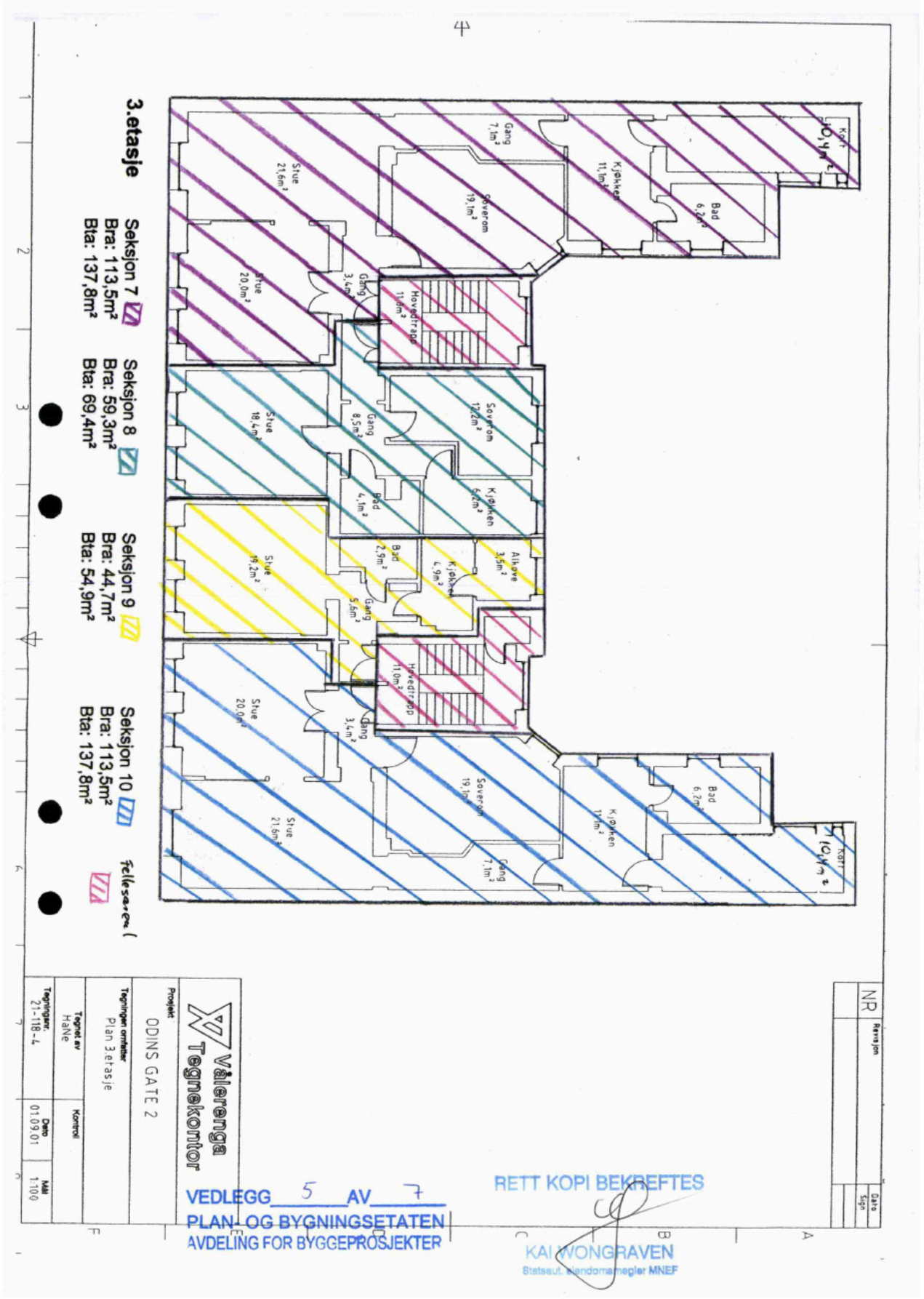

Kjeller
2 stk løftbuil her innvendig bod i 5 etg.
Fellesareal
Tegnekontor
Våler Tegnekontor
ODINS GATE 2
Plan kjeller
Tegningsnr. 21-118-1
Tegnet av HaNe
Kontrollert
Dato 01.09.01
Målestokk 1:100
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONG-SAVEN
Statsaut. eiendomsmegler
21-10-03 14:29 FASADETEK
ID=22715841
5.02/02

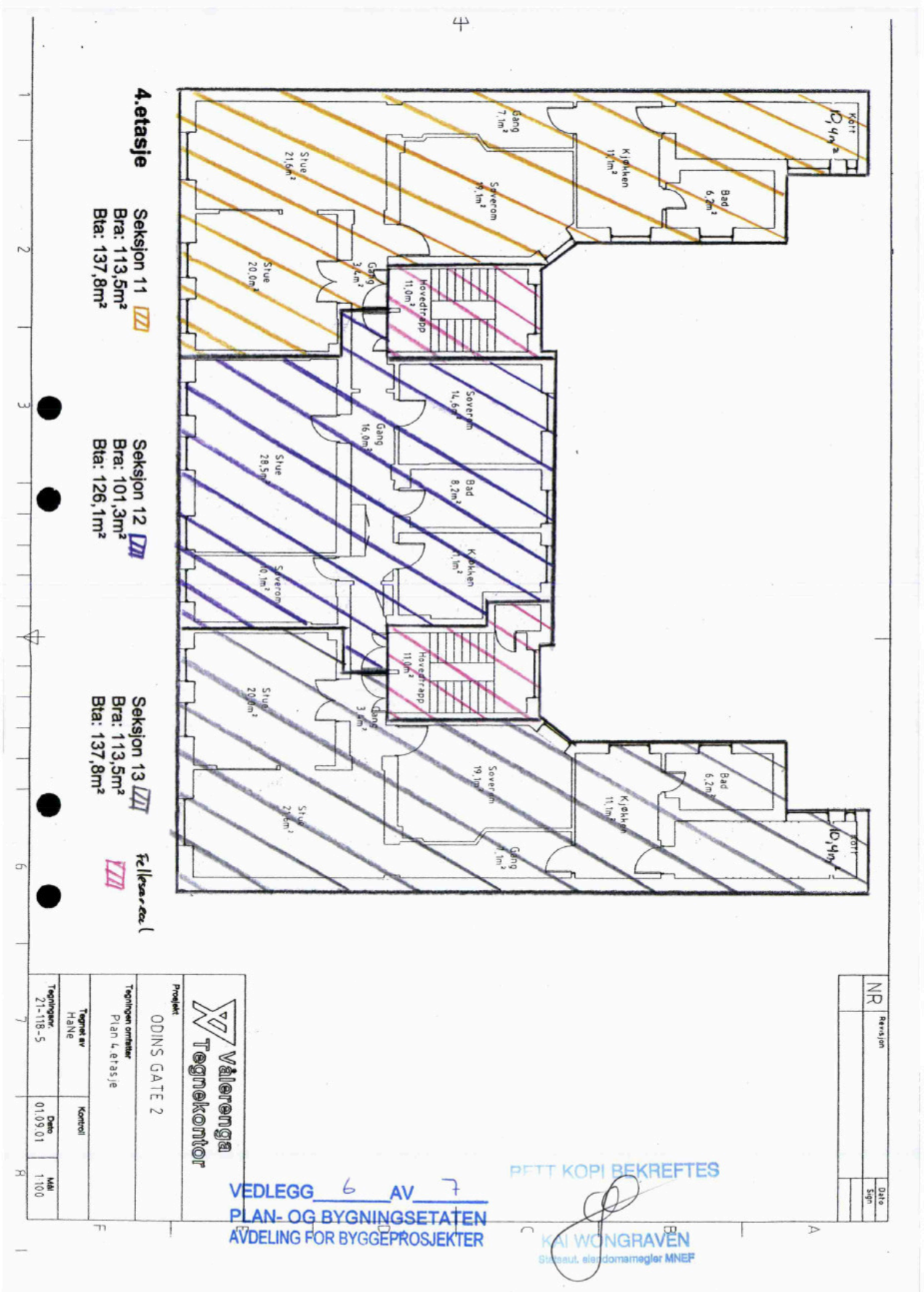

1.etasje
Seksjon 1
Bra: 115,5+17,4=132,9m²
Bta: 140,0+25,0=165,0m²
Seksjon 2
Bra: 62,4m²
Bta: 85,7m²
Seksjon 3
Bra: 113,5m²
Bta: 137,8m²
fellesareal
Stue 26,6m²
Gang 7,1m²
Kjøkken 11,4m²
Bad 6,2m²
Soverom 15,4m²
Stue 20,0m²
Gang 4,8m²
Hovedtrapp 11,0m²
Portrom 28,0m²
Bad 4,0m²
Soverom 7,0m²
Gang 10,0m²
Stue 26,1m²
Kjøkken 11,0m²
Hovedtrapp 11,0m²
Gang 3,4m²
Stue 20,0m²
Soverom 9,1m²
Stue 21,6m²
Kjøkken 11,4m²
Bad 6,2m²
Gang 7,1m²
Våler Tegnekontor
Prosjekt
ODINS GATE 2
Tegningen omfatter
Plan 1etasje
Tegnet av
Håke
Kontroll
Dato
01.09.01
Tegningsnr.
21-118-2
M&M
1:100
NR
Revisjon
Dato
Sign
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF



VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF


3.etasje
Seksjon 7
Bra: 113,5m²
Bta: 137,8m²
Seksjon 8
Bra: 59,3m²
Bta: 69,4m²
Seksjon 9
Bra: 44,7m²
Bta: 54,9m²
Seksjon 10
Bra: 113,5m²
Bta: 137,8m²
Fellesareal
Gang 7,1m²
Kjøkken 11,1m²
Bad 6,2m²
Soverom 19,1m²
Stue 21,6m²
Stue 20,0m²
Gang 3,4m²
Hovedtrapp 11,6m²
Soverom 12,2m²
Gang 8,5m²
Bad 4,1m²
Kjøkken 6,2m²
Stue 18,4m²
Bad 2,9m²
Kjøkken 4,9m²
Alkove 3,5m²
Stue 19,2m²
Gang 5,5m²
Hovedtrapp 11,0m²
Gang 3,4m²
Stue 20,0m²
Soverom 19,1m²
Kjøkken 11m²
Bad 6,2m²
Stue 21,6m²
Gang 7,1m²
Tegningsnr. 21-118-4
Dato 01.09.01
M&M 1:100
Tegnet av HaNe
Kontroll
Tegningen omfatter Plan 3 etasje
Prosjekt ODINS GATE 2
Våler Tegnekontor
NR
Revisjon
Dato
Sign
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

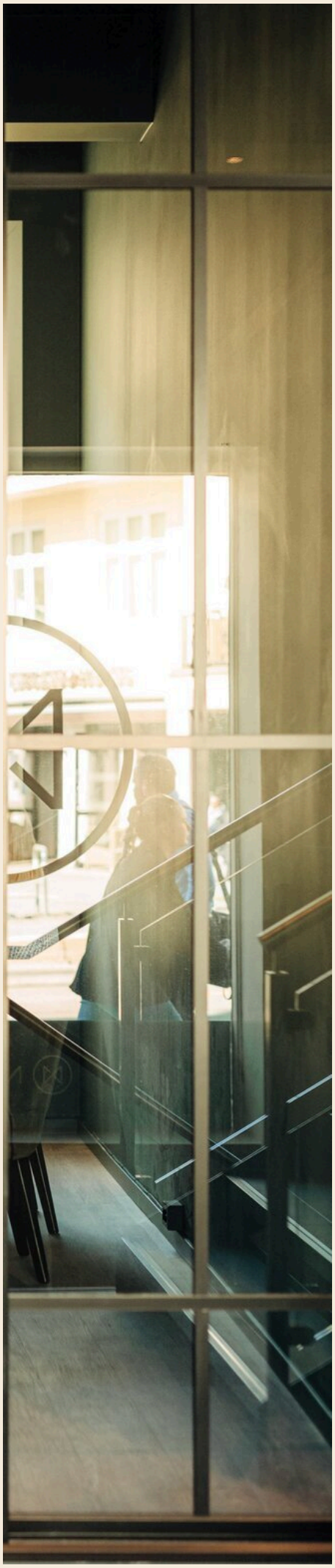

LEILIGHET NR. 1
LEILIGHET NR. 2
NABOBYGG
Seksjon 14
Seksjon 15
Fellesareal
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
RETT KOPI BEKREFTES
KAI WONGRAVEN
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0365/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Odins gate 2B 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 694, snr 10 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940