NORDVIK

Odins gate 21

3 soverom | 139 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Odins gate 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 5-roms selveier i populære Odins gate - 2 balkonger - Heis - Peis - 3 sov 2 bad

Prisantydning	**17 300 000,-**
Omkostninger	**437 220,-**
Totalpris	**17 873 196,-**
Fellesgjeld	**135 976,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 451,-**
BRA-i	**139 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Odins gate 21 - En klassisk Frognerleilighet med riktige fasiliteter - 2 balkonger, heis og ettertraktet beliggenhet midt på Frogner. Leiligheten ble i 2013 pent pusset opp med bla. plassbygget kjøkken og skapløsninger, samt 2 nye bad. Originale detaljer er bevart.

Ellers er gården godt vedlikeholdt med bla. rehabilitert tak og fasade i 2024.

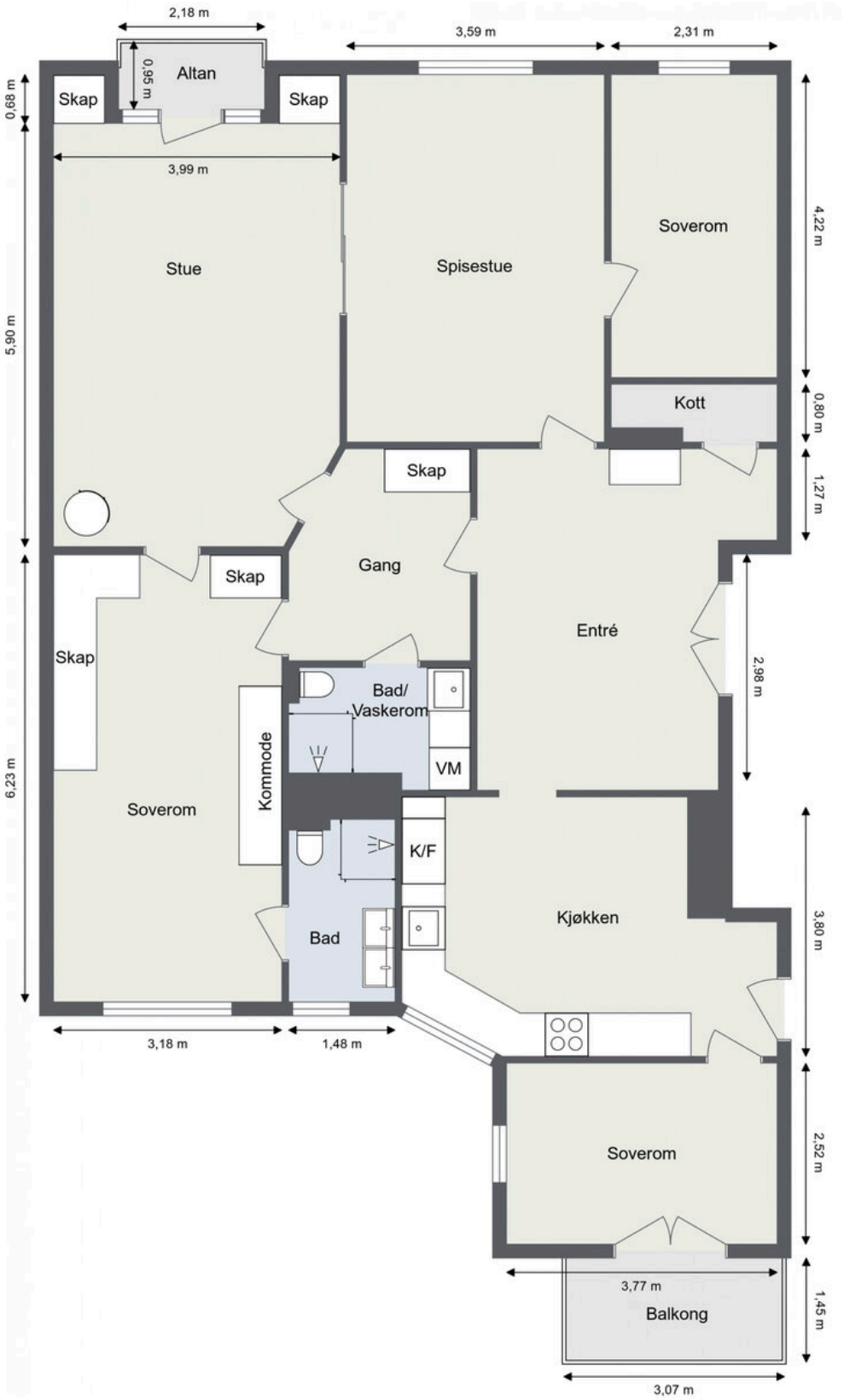
Kort vei til Elisenberg med sitt brede servicetilbud.

Høydepunkter:
Heis
Peis
2 balkonger
Klassisk moderne kakkelovn
3 soverom og 2 bad
Ca. 10 kvm bodplass
ca. 3 meter himlingshøyde
Plassbygget kjøkken og garderobeskap i gang og soverom

Ta kontakt med megler på tlf. 41 39 85 33 for evt. privatvisning.

Underetasje
Total BRA: 10 kvm

Tyder


































SIEMENS
























Miele
Miele









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0465/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Odins gate 21, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 714, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Arne Eggen
Ingebjørg Mogstad

Kjøpesum og omkostninger
17 300 000,- (Prisantydning)
135 976,- (Andel av fellesgjeld)
---
17 435 976,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
435 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
437 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
450 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 873 196,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 886 196,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 139 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré, gang, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og kott.
Total BRA: 139 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong på ca. 4 kvm og altan på ca. 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. To eksterne boder i kjeller på ca. 6 kvm og ca. 4 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong på ca. 4 kvm og altan på ca. 2 kvm. Leiligheten inneholder entré, gang, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue og kott.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 6 kvm og ca. 4 kvm.

Standard
Kjøkken:
Plassbygget kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og enkelte glassfronter i overskap. Belysning

under overskap og benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, kombiovn (damp og varmluft), platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter samt speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og dobbel servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Håndkleholder med varme på vegg. Badet er ifølge eier rehabilitert i 2013.

Bad/vaskerom:
Flislagt bad/vaskerom med varmekabler. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Benkeplate i granitt samt speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Badet/vaskerommet er ifølge eier rehabilitert i 2013.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med gulvbord i entré, heltre gulv i kjøkken og trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Malt brystningspanel. Malt panel. Fliser. Tapet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Stukkatur og rosett i stue, spisestue, entré og to soverom. Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i spisestue.

Fast inventar:
Plassbygget skap med profilerte fronter i entré og stue.
Garderobeskap med profilerte fronter i gang og hovedsoverom.
Kommode med glatte- og profilerte fronter i hovedsoverom.
Bokhyller i ett soverom.

Ildsteder:
Kakkelovn på ildfast plate i stue og åpen peis på ildfast plate i entré.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett på badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje):
Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.
Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje):
Det er registrert noe sprekkdannelser i fug rundt klosettet.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
TG: 2

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje):
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Våtromsgulv (Bad/vaskerom / 2. etasje):
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad/vaskerom / 2. etasje):
Det er stedvis registrert mindre sprekkdannelser i fuger.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad/vaskerom / 2. etasje) :
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

- Vinduer:
En sprekk i rute over dør mot altan. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.
- Ytterdører:
Entrédør og dør mot baktrappen er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Inngangsdøren er dog malt i brannhemmende maling. Dør mot altanen er utett, og kaldt trekk kan dermed oppstå. Dørene er av eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

- Innvendige dører:
Dørene tar stedvis i karmer, og har behov for justeringer. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i spisestue og 12 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i spisestue og til ca. 18 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Ventilasjon:
Det mangler luftespalte under dører mot våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i oppholdsrom eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Elektrisk anlegg:
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
- 2013: Rehabilitert/etablert to bad. Ny Elen kjøkkeninnredning, hvitevarer fra Simens. Nye vann- og avløpsrør. Ny varmtvannsbereder. Lagt ny parkett.
- 2015: Kommode i soverom og garderobeskap i gang.
- 2018: Installert kakkelovn.
- 2022: Nytt garderobeskap i soverom. Nytt kjøleskap. Installert fiberkabel for høyhastighets internett. Utbedring av vannlekkasje fra leiligheten over.

Oppgraderinger i sameiet
- Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
- 2015: Rehabilitert pipeløp.
- 2015: Rebabilitert pipeløk. Brannhemmende tiltak i kjeller. Oppgradert brannvarslingssystem med sammenkoblet brannvarsling i alle leiligheter, med direkte varsling til brannstasjonen på Briskeby.
- 2016: Nye balkonger og balkongdører.
- 2018: Malt entrédører med brannhemmende maling.
- 2024: Rehabilitert tak, fasader og altaner. Malt vinduer utvendig.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holen Rørleggerservice AS, Ansvarlig Bjarne Martin Hals.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holen Rørleggerservice AS, Ansvarlig Bjarne Martin Hals.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Vi purret gjentatte ganger på

dokumentasjon, men det ble aldri sendt fra rørleggeren. Spesifisert faktura foreligger.

- 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:
Tak i 2024. Arbeid utført av Tak & Beslag AS, Gjerdrum. Fasade i 2024. Arbeid utført av Murpartner'n AS, Oslo Pipeløp (alle som er i bruk) i 2015. Arbeid utført av Norsk Skorsteinrenovering. Nye balkonger i bakgård i 2016. Arbeid utført av Balkongteam. Altan mot gaten i 2024. Arbeid utført av Murpartner'n AS

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført så lenge vi har bodd i gården.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013. Oppussing kjøkken og bad. Varmekabler og takspotter i alle tre rom. Oppgraderinger i sikringsskap. Arbeid utført av Eltron Installasjon AS ved Trond Ulland. 2011 - 2025. Mindre el-oppdrag. Arbeid utført av Eltron Installasjon AS ved Trond Ulland.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 2014.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet soil i 2013, I forbindelse med oppussing av bad. Arbeid utført av Holen Rørleggerservice AS, Ansvarlig Bjarne Martin Hals.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei.
Eventuell kommentar: Vi vet at loftet i gården ble bygget ut med to leiligheter i 1984. Samtidig ble det satt inn heis.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: I dag er det kun elektrisk oppvarming.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble foretatt målinger for over 10 år siden, med tilfredsstillende resultat.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Vannlekkasje fra leiligheten over i desember 2022. Skaden utbedret av Recover AS. Har mottatt rapport fra Gjensidige, som viser et godt resultat på arbeidet.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei.
Eventuell kommentar: Veggene mot yttervegg i kjellerbod kan ved langvarig regn bli fuktige. Det er nylig satt inn avfukter i kjeller.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei.
Eventuell kommentar: Tak og fasade renovert i 2024.

- 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.
Eventuell kommentar: Gården abonnerer på skadedyrkontroll. Tilfredsstillende rapporter siste 15 år.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Gjennomført av takstmann 21. september 2025.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei.
Eventuell kommentar: Vi anbefaler megler å kontakte gårdens styre. Gården er nylig rehabilitert, tak, fasade og altaner. Kostnadene ble dekket ved kontantbidrag fra alle seksjonseiere.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Liten vannlekkasje fra bad i leiligheten over i januar 2026. Noe vann inne i veggen mellom kjøkken og

bad. Utbedret av forsikringsselskap/Belfor.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler består av grunnmur i naturstein/teglstein og yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.
Innvendige bygningsdeler med felles trapper betong til 2. etasje, trapper i tre for øvrig samt etasjeskiller i trebjelkelag. Bygningen har personheis og dørcalling.

Leiligheten har doble- og enkle vinduer i tre med enkle glass. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016. Videre er det dobbel dør i tre med enkle glass til altan, original tofløyet entrédør samt profilert dør mot baktrapp i kjøkken. Innvendig er det profilerte skyvedører i tre mellom stue og spisestue samt profilerte innvendige dører for øvrig. Enkelte dører med glassfelt.

Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 4 kvm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall - rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Altan i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 kvm. Dekke i betong, rekkverk i betongkonstruksjon og håndløper i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Innbo og løsøre
Stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap/fryseskap samt Vaskemaskin og tørketrommel medfølger salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper
- Kaffemaskin

Vaskemaskin og tørketrommel følger med.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulvstøpen på badene og varmefolie i kjøkken. Kakkelovn på ildfast plate i stue og åpen peis på ildfast plate i entré.

Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2013, montert i benkeskap i kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23 500 kWh. Videre har selger brukt cirka 10-15 sekker ved til kakkelovn med en kostand på ca. 2 000,- pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 451,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV/internett fra Homenet, trappevask, eiendomsskatt for sameiets næringsseksjon, skadedyrkontroll, serviceavtale heis, vaktmester, felles forsikring, kommunale avgifter, felles lån. forretningsførsel, honorarr, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 5 191,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt kr. 9 335,- pr. 2025
- Alarm fra Verisure kr. 702,- pr mnd.
- Energikostander.

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

Eiendomsskatt
Kr 9 335,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Odins Gate 21, orgnr. 994435922

Om sameiet
Sameiet Odins gate 21 består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Seksjon 1 i sameiet er en næringsseksjon og eies av sameierne.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 135 976,-pr. 16.01.2026

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208422731
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 1 835 659,00
Innfrielsesdato: 30.12.2040

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 720,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er underskudd på kr. 151 400,-.

Kommentar til manglende budsjett for 2024/2025:
Sameiet er midt i et omfattende vedlikeholdsprosjekt, og endelig kostnad blir først klar etter overtakelse i august. Styret vil da legge frem budsjett og likviditetsbudsjett for 2024/25, og det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte til høsten for å behandle saken.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold krever samtykke fra sameiets styre.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 83066606

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 558 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop i Bygdøy Allé, Kiwi v/ Frogner plass eller søndagsåpne Joker. I Bygdøy allé finner vi delikatessebutikker med byens beste utvalg av ost, en god kjøttdisk og alt som trengs til tapasbordet. Ved siden av ligger den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken O. Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

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

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 11.04.1911. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende i sameiet:
- Ferdigattest for innredning av leiligheter på loft datert 22.02.1988
- Ferdigattest for modernisering av heis datert 13.05.2009
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 09.03.2017
- Ferdigattest for rehabilitering av 6 skorsteiner

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Det som i de byggemeldte tegningene er angitt som "WC" er utvidet mot tilstøtende "anretning" og blitt et større bad/vaskerom.
- Det har blitt etablert et soverom i det som var byggemeldt som "salon".

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørebde anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Eiendommens grenser går ut i Odins gate som er regulert offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-133GO, vedtaksdato 08.03.1939. Begge planene er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om kommuneplanen.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_2 - andre sikringssoner, kulturminnevern, samt deler av eiendommen ligger innenfor støysonen veg gul sone og bane gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

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

Byggesaker i nærheten:

Frognerveien 35 - loftsutbygging
- Saksnr. 2025/08140
- Mottatt sak 12.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201106656
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Tiltaket omfatter innredning av råloftet til fire selvstendige leiligheter. Søknaden om tiltaket ble avslått 10.05.2012.

Frognerveien 37 - Bruks- og fasadeendring i kjeller
- Saksnr. 202451463
- Mottatt sak: 31.01.2024
- Status: Tillatelse gitt 14.03.2024
Meglers kommentar: Søknaden omfatter bruks- og fasadeendring i kjellerplanen til én av to boenheter i Frognerveien 37. Tiltaket gjelder ombygging av kjeller fra dagens rominndeling til blant annet teknisk rom, heis, to soverom med bad, gang og WC, som skal inngå i eksisterende boenhet over.

Frognerveien 37 - Oppføring av drivhus
- Saksnr. 202556735
- Mottatt sak: 1.08.2025
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/07326
Meglers kommentar: Tiltaket gjelder oppføring av et 13,2 kvm drivhus i glass og metall på eiendommen.

Plansak i nærheten:

Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
- Saksnr. 202114191
- Mottatt sak: 10.09.2021
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06832
Meglers kommentar: Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet.

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

301/212/714/3:
01.07.1911 - Dokumentnr: 901017 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:714
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1984 - Dokumentnr: 52796 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/2000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 150 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Største markedspakke sosiale medier kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 254 810,- 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. februar 2026

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

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

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

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

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

Odins gate 21

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	15 min 1.3 km

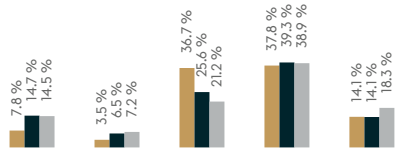
Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage AI (1-... 31 barn	6 min 0.5 km
Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	6 min 0.5 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Uranienborg skole	10 min
Den tysk-norske	10 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	14 min

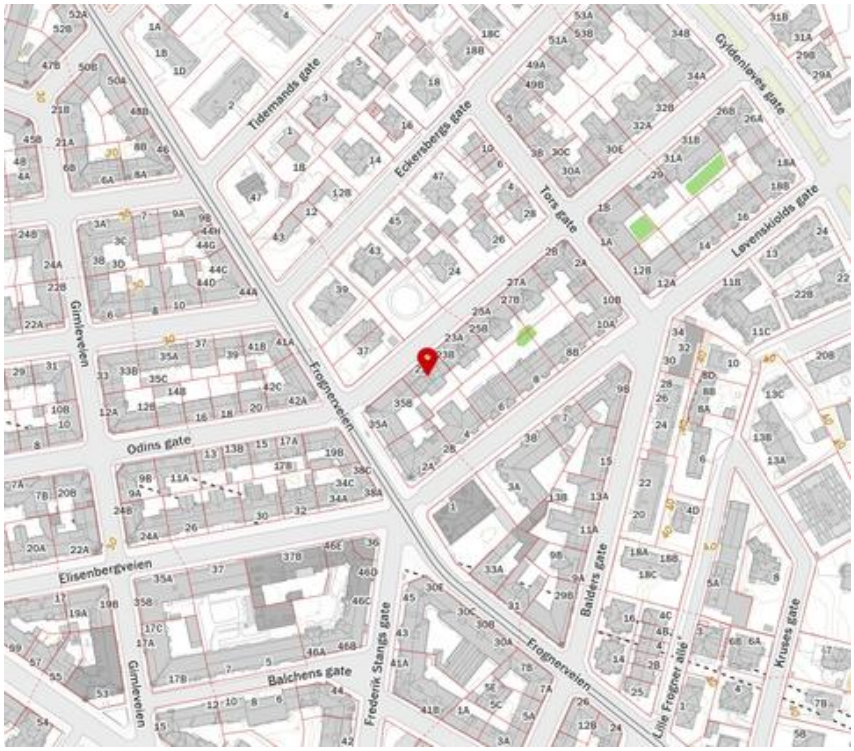
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— 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

Bygningsteknisk gjennomgang

ODINS GATE 21, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 714 Seksjon: 3
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	22/09/2025
Utskriftsdato:	23/09/2025
Oppdragsnummer:	98293
Referansenr:	

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

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Femroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong og altan.

Standard

Velholdt leilighet med normal/god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2013: Rehabilitert/etablert to bad. Ny Elen kjøkkeninnredning, hvitevarer fra Simens. Nye vann- og avløpsrør. Ny varmtvannsbereder. Lagt ny parkett.
2015: Kommode i soverom og garderobeskap i gang.
2018: Installert kakkelovn.
2022: Nytt garderobeskap i soverom. Nytt kjøleskap. Installert fiberkabel for høyhastighets internett. Utbedring av vannlekkasje fra leiligheten over.

Oppgraderinger i sameiet

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

2015: Rehabilitert pipeløp.
2016: Nye balkonger og balkongdører.
2018: Malt entrédører med brannhemmende maling.
2024: Rehabilitert tak, fasader og altaner. Malt vinduer utvendig.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1914, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Våtromsgulv (Bad/vaskerom / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad/vaskerom / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad/vaskerom / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Arne Eggen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Arne Eggen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 714 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	568.1 m²
Eierbrøk seksjon:	150 / 2000
Hjemmelshaver:	Arne Eggen og Ingebjørg Mogstad
Adresse:	Odins gate 21, 0266 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	22/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	21/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1914

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	139	136	3
Sum bolig:	139	136	3

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
2. etasje	Bad, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Tre soverom, Entré, Gang	Kott

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	10	0	0
2. etasje	139	0	0	6
Sum bolig:	139	10	0	6
Sum BRA:	149			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Tre soverom, Entré, Gang, Kott		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 6 m² og ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper betong til 2. etasje, trapper i tre for øvrig.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Doble- og enkle vinduer i tre med enkle glass.

Tilstandsvurdering:

En sprekk i rute over dør mot altan. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Dobbel dør i tre med enkle glass til altan. Original tofløyet entrédør. Profilert dør mot baktrapp i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Entrédør og dør mot baktrappen er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Dør mot altanen er utett, og kaldt trekk kan dermed oppstå. Dørene er av eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte skyvedører i tre mellom stue og spisestue. Profilerte innvendige dører for øvrig. Enkelte dører med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Dørene tar stedvis i karmer, og har behov for justeringer. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i spisestue og 12 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i spisestue og til ca. 18 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra ett soverom, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Altan i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m². Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon. Håndløper i metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malte teglsteinspiper og brannmur.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Kakkelovn på ildfast plate i stue. Åpen peis på ildfast plate i entré.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2013, montert i benkeskap i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett på badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Tilluft via åpning av vinduer. Elektrisk avtrekksvifte gjennom yttervegg med ventil på bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken og bad/vaskerom. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dører mot våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i oppholdsrom eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i gangen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid som nevnt under samsvarserklæringer er gjort i eiers regi. Anlegget for øvrig er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring signert og datert 30.10.2013 er fremvist for følgende arbeider: Installasjon av Elflex gulvvarme på kjøkken. Samsvarserklæring signert og datert 14.05.2014 er fremvist for følgende arbeider: Oppsett av vegglampe og spotter vaskerom. Byttet defekt dimmer mellomgang. Byttet spotter kjøkken. Rettet el rapport. Takpunktene ble sjekket og funnet i orden. Eksisterende gammel installasjon og røranlegg kan ikke utføres etter gjeldene forskrifter. Samsvarserklæring signert og datert 27.10.2015 er fremvist for følgende arbeider: Demontert stikk i gang og soverom. Opplegg nye ledninger i den forbindelse. Oppsett av nye stikk i stue og bod. Ny dimmer gang. Koblet om jordfeilvarsling som var feil. Samsvarserklæring signert og datert 08.06.2017 er fremvist for følgende arbeider: Byttet defekt sikring til ny kombiautomat. Gjelder kurs kjøkken-sov. Samsvarserklæring signert og datert 21.12.2020 er fremvist for følgende arbeider: Byttet defekt dimmer stue til led dimmer. Flyttet stikk på soverom ved kjøkken.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badene. Varmefolie i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, kombiovn (mikro og stekeovn), platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Elen kjøkkeninnredning fra 2013.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbord i entré, enstavs parkett i kjøkken og trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt brystningspanel. Malt panel. Fliser. Tapet. Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Stukkatur og rosett i stue, spisestue, entré og to soverom. Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i spisestue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget skap med profilerte fronter i entré og stue. Garderobeskap med profilerte fronter i gang og hovedsoverom. Kommode med glatte- og profilerte fronter i hovedsoverom. Bokhyller i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2013. Beskrivelse av oppbyggingen er fremvist. Fullstendig FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.

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

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Fordelerskapet er plassert i dusjsonen på badet, og er i dag utett, dette medfører risiko for lekkasje i konstruksjonen. Ifølge eier skal forholdet utbedres før salg.

Det er registrert noe sprekkdannelser av fug rundt klosettet.

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

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Håndkleholdere med varme på vegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og to servanter i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Det ble istedenfor benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens treverk bak dusjsone fra åpning til fordelerskapet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad/vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet/vaskerommet er ifølge eier rehabilitert i 2013. Beskrivelse av oppbyggingen er fremvist. Fullstendig FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad/vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad/vaskerom, 2. etasje

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

Fast inventar, generelt – Bad/vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Benkeplate i granitt. Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/vaskerom, 2. etasje

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad/vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad/vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Det ble istedenfor benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens treverk bak dusjsone fra åpning til fordelerskapet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mogstad, Ingebjørg	9578-5999-4-1567108	2026-02-02 22:34:48
Eggen, Arne	9578-5998-4-863762	2026-02-02 22:36:15

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. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0465/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 21, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Arne Eggen, Ingebjørg Mogstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. mai 2011

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: 83066606
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holen Rørleggerservice AS, Ansvarlig Bjarne Martin Hals

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holen Rørleggerservice AS, Ansvarlig Bjarne Martin Hals

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi purret gjentatte ganger på dokumentasjon, men det ble aldri sendt fra rørleggeren. Spesifisert faktura foreligger.

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: Tak i 2024. Arbeid utført av Tak & Beslag AS, Gjerdrum. Fasade i 2024. Arbeid utført av Murpartner'n AS, Oslo Pipeløp (alle som er i bruk) i 2015. Arbeid utført av Norsk Skorsteinrenovering. Nye balkonger i bakgård i 2016. Arbeid utført av Balkongteam. Altan mot gaten i 2024. Arbeid utført av Murpartner'n AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført så lenge vi har bodd i gården.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013. Oppussing kjøkken og bad. Varmekabler og takspotter i alle tre rom. Oppgraderinger i sikringsskap. Arbeid utført av Eltron Installasjon AS ved Trond Ulland. 2011 - 2025. Mindre el-oppdrag. Arbeid utført av Eltron Installasjon AS ved Trond Ulland.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2014

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ingen parkeringsplasser.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet soil i 2013, I forbindelse med oppussing av bad. Arbeid utført av Holen Rørleggerservice AS, Ansvarlig Bjarne Martin Hals

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi vet at loftet i gården ble bygget ut med to leiligheter i 1984. Samtidig ble det satt inn heis.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet kommunalt vann og avløp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I dag er det kun elektrisk oppvarming.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble foretatt målinger for over 10 år siden, med tilfredsstillende resultat.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra leiligheten over i desember 2022. Skaden utbedret av Recover AS. Har mottatt rapport fra Gjensidige, som viser et godt resultat på arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Veggene mot yttervegg i kjellerbod kan ved langvarig regn bli fuktige. Det er nylig satt inn avfukter i kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak og fasade renovert i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Gården abonnerer på skadedyrkontroll. Tilfredsstillende rapporter siste 15 år.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjennomført av takstmann 21. september 2025.

---

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

Nei

---

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

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: Vi anbefaler megler å kontakte gårdens styre. Gården er nylig rehabilitert, tak, fasade og altaner. Kostnadene ble dekket ved kontantbidrag fra alle seksjonseiere.

---

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: Liten vannlekkasje fra bad i leiligheten over i januar 2026. Noe vann inne i veggen mellom kjøkken og bad. Utbedret av forsikringsselskap/Belfor.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0465/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eggen, Arne	**2026-02-02**	**Mogstad, Ingebjørg**	**2026-02-02**

Identifikasjon

bankID Eggen, Arne

Identifikasjon

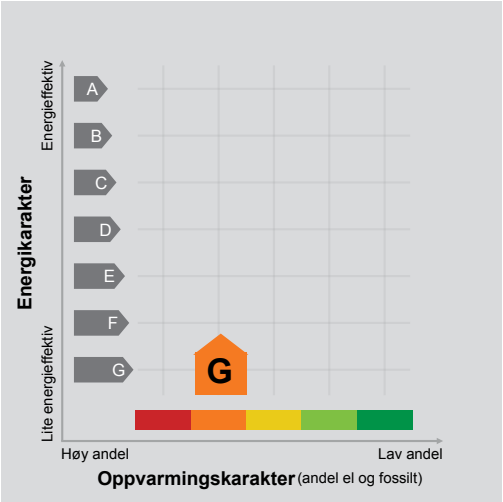
bankID Mogstad, Ingebjørg

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Odins gate 21
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	714
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80504551
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-172785
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 24 295 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Bjørn Johan Grini
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: b.grini@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0465/25 . Vår ref.: 7383-1-03 Dato: 22.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Odins Gate 21
Organisasjonsnr:	994435922
Seksjonseier:	Eggen, Arne
Medeier:	Mogstad, Ingebjørg
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Odins Gate 21, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	212
Bnr.	714

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83066606.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 1 i sameiet er en næringsseksjon og eies av sameierne. Hjemmel er tinglyst med ideell 1/10 av gnr. 212, bnr. 714, snr. 1, i Oslo kommune (se vedtektenes ¤ 4, siste ledd). Tv/internett er inkludert i felleskostnadene

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208422731
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	1 835 659,00
Innfrielsesdato:	30.12.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 191,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader BO	5 191,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 614,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 706,-
Annen formue:	15 720,-
Gjeld:	140 850,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208422731
Restsaldo:	137 673,29
Kapitalkostnader:	1 226,01

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 673,29,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Elisabeth Marie Bendixen, e-post: odinsgate21@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Årsmøte 2024

Sameiet Odins Gate 21

Til seksjonseierne i Sameiet Odins Gate 21

Velkommen til Årsmøte mandag 27. mai 2024 kl. 18.00 hos Simonetta og Jon

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Odins Gate 21 det kommende året.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved ankomst Årsmøtet.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Odins Gate 21
avholdes mandag 27. mai 2024 kl. 18.00 hos Simonetta og Jon

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Mail fra Merete Blakstad vedr. Eierbrøk
   - **B)** Etablering av kameraovervåkning

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Styreleder er ikke på valg – sitter ett år til
   - **B)** 1 styremedlem, Mari Vonen, er ikke på valg – sitter ett år til
   - **C)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **D)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **E)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.5.2024
Styret i Sameiet Odins Gate 21

Arne Eggen Mari Vonen Simonetta Anita C. Hindar

Protokollen sendes ut innen sommerferien.

2: ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Eggen	Odins gate 21
Styremedlem	Mari Vonen	Odins gate 21
Styremedlem	Simonetta Hindar	Odins gate 21
Varamedlem	Ola Kolle	Odins gate 21
Varamedlem	Per Hansen-Tangen	Odins gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Odins Gate 21
Sameiet består av 11 seksjoner.
Sameiet Odins gate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994435922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Odins Gate 21

Gårds- og bruksnummer:
212 714

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Odins Gate 21 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire styremøter i løpet av året – med tilhørende referater sendt ut til seksjonseierne etter hvert møte. Det har vært få kommentarer og spørsmål knyttet til referatene. Det som har kommet har blitt besvart fortløpende.

Styret har bestått av styremedlemmene Mari Vonen og Simonetta Hindar og styreleder Arne Eggen. I løpet av året er en leilighet solgt.

Vedlikeholdskostnadene var lave frem til oppstart av vedlikeholdsprosjektet like før påsken 2024. Det forventes minimum en totalkostnad på 7,5 millioner. En måned inn i arbeidet og i underkant av en måned før Årsmøtet ser det ut for at rammen fortsatt holder. Styret har gjennom en rekke e-poster informert om prosjektet. Planen vi til slutt landet på er den vi nå styrer etter. Styret forventer at alle seksjonseiere innbetaler sin andel – delt etter eierbrøk – innen frister som er meddelt. OBOS ordner med fakturering til seksjonseierne og utbetaling til entreprenøren.

Styret håper på å videreføre leieavtalen med Brundtland og Krosby / Sotheby's. Avtalen skal reforhandles våren 2025, med virkning fra 30. juni, for tre nye år. For å være på tilbudssiden, og med tanke på ønsket nevnt over, avtalte vi at de betaler halv leie mens byggearbeidet pågår.

Styrets viktigste oppgave er naturlig nok knyttet til daglig drift av gården, som for eksempel å sikre inntektene, vann og avløp, brann, heis, TV og internett og trappevask, for å nevne noe. Styret mener at styrets oppgaver er vel ivaretatt og at driften av gården er god. Til tross for det, ble vi utsatt for et innbrudd i gården denne våren. Sikringstiltak planlegges og vil bli gjennomført i løpet av året, etter overlevering av det pågående vedlikeholdsprosjektet.

Kommentarer til Årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. De løpende generelle kostnadene for 2023/24 forventes å ligge på samme nivå 2024/25, kanskje noen få prosent høyere.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 001 985,-.
Dette er som budsjettert.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 065 580.
Dette er 165 000 høyere enn budsjettert. Økningen skyldes i hovedsak kjøp av rådgivningstjenester hos OPAK, som vurderte vedlikeholdsbehovet før vi landet på å gi jobben til Murpartnern.

Resultat
Årets driftsresultat endte med et tap på kr 63 595. Årsresultatet etter finansinntekter/-kostnader endte med et tap på kr. 151 400,-. Dette kommer frem av resultatregnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 393 768,-.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

- - -

Kommentarer til manglende budsjett for 2024/25

Vi er midt inne i et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Sluttsummen er ikke helt forutsigbar, og vi vet med stor sannsynlighet at den kommer til å påvirke sameiets arbeidskapital. Med basis i det vil styret komme tilbake med et budsjett inkl. et likviditetsbudsjett for 2024/25, når siste faktura til entreprenøren er betalt. Det skjer en gang etter overtakelse av prosjektet en gang i august. Da først vet vi hva som venter oss, om vi har vært nødt til å tære på egenkapitalen, om det må hentes inn ytterligere kontanttilskudd, om vi må øke fellesutgiftene, eller om vi er «good to go». Styret melder allerede nå at det vil bli avholdt et ekstraordinært Årsmøte med dette som tema i løpet av høsten. Her noen kommentarer til forventede inntekter og kostnader i året som kommer:

Inntektene våre

Vi forventer en noe lavere inntekt ettersom vi har gitt vår leietaker 50 % avslag på husleien de fem månedene arbeidet i gården pågår. Vi avventer en eventuell justering av fellesutgiftene til vi har en fasit på vedlikeholdsprosjektet, men ser ikke for oss at fellesutgiftene skal økes i 2024.

Godtgjørelse til styret

Holdes uendret.

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret forventes justert i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 5 %

Energi

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Våre energikostnader er relativt lave og styret antar at de vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Kommunale avgifter

Vi forventer at Oslo kommune øker satsene, som de alltid gjør, men at Eiendomsskatten holdes på samme nivå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er foreløpig ikke fastsatt av forsikringsselskapet, men vil helt sikkert indeksjusteres. I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på boligselskapets skadehistorikk og byggemåte. Vi regner med en økning på 10 %.

Drift og vedlikehold

Det investeres 7,5 mill. i vedlikehold i år, kanskje mer. Det antar vi holder for i år. Men generell drift kommer vi ikke unna.

Faste avtaler og tjenester

Boligselskapets faste avtaler (trappevask, vaktmester, TV og internett etc.) er regulert i forhold til forventet prisstigning, 5%

Renter

Den nominelle renten på lånet er per dato 7,9 % og forventes å ligge på dette nivået en god stund.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ODINS GATE 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ODINS GATE 21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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,

Penneo Dokumentnøkkel: CX65U-7TUES-YBUZ2-6AQQ8-WLSPL-58U7H

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CX65U-7TUES-YBUZ2-6AQQ8-WLSPL-58U7H

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."

L Orange, Johan Henrik
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-25 17:21:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CX6SU-7TUES-YBUZ2-64QO8-WL5PL-5RU7H

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av et Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevisene som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET ODINS GATE 21
ORG.NR. 994 435 922, KUNDENR. 7383

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 001 985	946 331	1 002 000	0
Andre inntekter		0	27 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 001 985**	**973 831**	**1 002 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-9 870	-10 000	0
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-70 000	0
Revisjonshonorar	5	-8 789	-5 634	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-55 095	-52 968	-55 000	0
Konsulenthonorar	6	-68 241	-7 170	-20 000	0
Drift og vedlikehold	7	-246 309	-173 886	-175 000	0
Forsikringer		-206 437	-182 823	-201 000	0
Kommunale avgifter	8	-191 070	-161 458	-183 800	0
Energi/fyring		-13 040	-19 072	-15 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-89 316	-60 686	-60 000	0
Andre driftskostnader	9	-96 003	-87 223	-105 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 065 580**	**-830 788**	**-899 800**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-63 595**	**143 043**	**102 200**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 967	21 455	0	0
Finanskostnader	11	-111 772	-78 386	-93 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-87 805**	**-56 931**	**-93 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-151 400**	**86 112**	**9 200**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-151 400	0		
Reduksjon udekket tap		0	86 112		

SAMEIET ODINS GATE 21
ORG.NR. 994 435 922, KUNDENR. 7383

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	162 815	162 815
SUM ANLEGGSMIDLER		**162 815**	**162 815**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		51 269	11 633
Kundefordringer		0	850
Forskuddsbetalte kostnader		15 829	15 977
Driftskonto OBOS-banken		359 075	597 318
Sparekonto OBOS-banken		21	21
SUM OMLØPSMIDLER		**426 195**	**625 799**
SUM EIENDELER		**589 010**	**788 614**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 017 733	-866 333
SUM EGENKAPITAL		**-1 017 733**	**-866 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 574 316	1 621 791
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 574 316**	**1 621 791**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 335	0
Leverandørgjeld		6 819	28 643
Påløpte renter		10 719	537
Påløpte avdrag		3 554	0
Påløpte kostnader		0	3 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		**32 427**	**33 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**589 010**	**788 614**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i Sameiet Odins Gate 21

Arne Eggen Simonetta Anita C. Hindar Mari Vonen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	671 985
Leie	330 000
Felleskostnader Næring	36 528
Eiendomsskatt	4 807
Kommunale avgifter næring	4 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 047 328**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader NÆ	-36 528
Eiendomsskatt	-4 807
Kommunale avgifter næring	-4 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 001 985**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket for bevertning kr 1 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 789.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OPAK AS-Konsulenthonorar	-67 554
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-68 241**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 025
Drift/vedlikehold VVS	-108 220
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 384
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 982
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-246 309**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 538
Vann- og avløpsavgift	-135 283
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-42 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-191 070**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 726
Lyspærer og sikringer	-1 134
Vaktmestertjenester	-46 249
Renhold ved firmaer	-38 498
Andre fremmede tjenester	-137
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 590
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 173
Velferdskostnader	-506
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 003**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 979

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 551
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	**23 967**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 772
SUM FINANSKOSTNADER	**-111 772**

NOTE: 12
LEILIGHETER

Leiligheter	162 815
SUM LEILIGHETER	**162 815**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	378 209	
Nedbetalt i år	47 475	
		-1 574 316
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 574 316**

Innkomne saker
Kun en sak er kommet inn til styret før fristen 1. mai.

- - -

1: Vedrørende eierbrøk

Det er naturlig for styret å referere saken slik den er kommet inn fra Merete Blakstad

«Jeg har tatt opp dette med formannen i styret Arne pr. mail 1. gang 17.03.24.
Jeg flyttet inn i Odins gate 21 i 2002. Noen år efter hadde vi et årsmøte. DA ble det opplyst at seksjon 10 og 11 hadde for høy sameiebrøk i forhold til arealet på leilighetene. Seksjoneringen ble foretatt i 1984 da loftet ble utbygd, og har siden ikke vært forandret. Jeg fikk opplyst at arealet pr. leilighet, seksjon 10 og 11 i 1984 ble beregnet til ca. 200 kvm/leilighet. Siden har beregning av areal i loftsleiligheter med skråtak blitt forandret. Man fikk en matrikkel lov av 2009 hvor areal ble målt etter godkjente tegninger på mikrofilm.

Ifølge vedlagte matrikkelrapport 08.10.2010: Areal oppdater etter godkjente tegninger på mikrofilm:

1. etg. / seksjon 2 og 3	146 og 144 kvm.
2., 3. og 4 etg. / seksjon 4-9	154 og 158 kvm
5 etg. / seksjon 10 og 11	137 kvm.

Ut fra Grunnbokinformasjonen fra 1984 er sameiebrøken beregnet ut fra bruksenhetens areal (punkt 3b)

1.etg. / seksjon 2 og 3	150/2000
2.,3.og 4. etg. / seksjon 4-9	188/2000
5. etg. / seksjon 10 og 11	221/2000

5. etg. har høyest sameierbrøk, men arealet er minst.
Det ble ikke gjort noe med sameierbrøken ved årsmøtet for ca. 10-13 år siden.

Nå får vi store utgifter til oppussing av gården. Vi skal betale i forhold til sameierbrøken. Nå syns jeg vi må rydde opp i sameierbrøken, så vi alle betaler et korrekt beløp. Fellesutgiftene blir også beregnet ut fra sameierbrøken»

Kommentar til saken fra styret

Som Merete nevner i den innsendte saken, sendte Merete denne saken til styret i vinter. Det betyr at denne saken allerede er tatt opp i et styremøte. Det ble umiddelbart klart for styret at dette var en sak for Årsmøtet.

Styret sendte et svar til Merete 22. mars, et svar som styret mener at seksjonseierne bør få innsyn i før vi møtes på Årsmøtet. Her er mailen – og saken til Årsmøtet – fra styret til Merete:

«Vi har avtalt at vi skal ha et styremøte i april, høyst sannsynlig den 15. Da skal vi diskutere denne saken. Når det gjelder temaet, så kommer jeg til å melde at brøken bør bestemmes ut fra en kombinasjon av faktorer, hvor kvadratmeter er en av dem:

1: Kvadratmeterandel: Den totale størrelsen på hver leilighet i forhold til den totale størrelsen på bygningen.

2: Leilighetenes plassering i bygget. Jo høyere opp i etasjene, jo høyere verdi, jo høyere brøk.

3: Leilighetenes tilgang til altaner, terrasser, balkonger og derav utsikt, noe som også påvirker leilighetens størrelse / verdi og derav brøk.

4: Leilighetenes tilgang og nytteverdi av en heis.

5: At den er fastsatt basert på tidligere avtaler eller historisk praksis i sameiet, for vanligvis blir sameiebrøken fastsatt når sameiet stiftes, og den kan justeres senere hvis det er enighet blant sameierne og i samsvar med gjeldende lover og vedtekter for sameiet».

I en oppfølgende mail har vi også gjort Merete oppmerksom på at beslutningen om å endre på våre vedtekter, slik at de er i tråd med sameieloven, ble fattet på sviktende grunnlag. Her utdrag fra en uttalelse fra Huseierforeningen:

«Eierseksjonsloven åpner imidlertid for å vedtektsfeste en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. En slik vedtektsbestemmelsen forutsetter imidlertid samtykke fra de seksjonseierne det gjelder. En seksjonseier må altså uttrykkelig si seg enig, dersom det skal vedtektsfestes at vedkommende skal ha vedlikeholdsansvaret for deler av fellesarealet. Dersom seksjonseieren først har samtykket, binder imidlertid dette også senere eiere av seksjonen».

Med dette har alle samme informasjon før vi møtes og tar opp denne saken på Årsmøtet.

2: Kameraovervåkning

Styret diskuterte bedre sikring av gården på vårt siste styremøte. Kameraovervåking av utvalgte steder, som for eksempel vår inngangsdør og/eller bodkjeller ble diskutert. Styret besluttet å ta dette opp med Avarn, som allerede ivaretar sikringen av heisen. Uansett utfall av samtalen med Avarn ønsker styret å høre hva Årsmøtets mener og eventuelt få tilslutning til å etablere kameraovervåkning. Dette er ikke snakk om en løpende kameraovervåkning, og må selvsagt skje innenfor lovens rammer knyttet til personvern. Styret ser for seg en løsning hvor Avarn kan se på opptak, dersom vi igjen opplever uønskede hendelser her i gården.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Styrets leder – ikke på valg:

Arne Eggen

B. Styremedlem – ikke på valg:

Mari Vonen

C. Som styremedlem – på valg for 2 år – foreslås:

Simon Flo

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Per Hansen-Tangen

Ola Kolle

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Arne Eggen

Elisabeth Bendixen

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan kontaktes på odinsgate21@styrerommet.no - eller enda raskere til våre private mailadresser. Se mottatt mail fra styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 38 92 92, e-post post@vaktmesterandersen.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, oef@obos.no. Husk å merk bestillingen med nøkkelnummer og mobilnr. da Servicesentralen Lås og Nøkkel sender SMS når nøkkelen er klar til avhenting i Neuberggt. 21.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83066606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

PROTOKOLL

ÅRSMØTE I SAMEIET ODINS GATE 21
DATO: 6. MAI 2025
STED: BENDIXEN
TILSTEDE: 8 AV 10 SEKSJONSEIERE / LØVOLD, FERRARI DE CARLI, BENDIXEN, WISER, HINDAR, VONEN, EGGEN/MOGSTAD, BLAKSTAD,
IKKE TILSTEDE: KOLLE, FLO

1: KONSTITUERING
Arne Eggen ble valgt til møteleder
8 seksjonseiere var til stede. Mari Vonen ble valgt til å føre protokoll og Kenneth Løvold ble valgt til protokollvitne.
Møteinnkallingen ble godkjent.

2: ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
Årsrapport og regnskap ble godkjent. Det var ingen kommentarer til årsrapport og regnskap og det ble heller ikke stilt spørsmål til disse. Redegjørelse for styrets arbeid korrigeres for salg av én leilighet i 2024.
Årsmøtet besluttet å overføre årets resultat til egenkapital.

Årsmøtet berømmet styreleders innsats i forbindelse med renoveringsprosjektet.

Foreslått budsjett ble godkjent.

3: GODTGJØRELSE TIL STYRET
Årsmøtet besluttet total godtgjørelse til styret på kr. 80 000,-, fordelt med 50.000,- til styreleder og 15.000,- til hver av styremedlemmene.

4: VALG
Styremedlem Simon Flo var ikke på valg.

Mari Vonen ble valgt som nytt styremedlem for to (2) år, og Elisabeth Bendixen ble valgt som styreleder for to (2) år.

Kenneth Løvold og Ola Kolle ble valgt som varamedlemmer for ett (1) år.
Arne Eggen og Elisabeth Bendixsen ble valgt som valgkomite for ett (1) år.

5: INNKOMNE/NYE SAKER

A: VEDLIKEHOLDSPLAN
Styreleder redegjorde kort for vedlikeholdslisten. Årsmøtet noterte seg prioriterte punkter som soilrør, fuktproblem i kjelleren (vifte eller elektroosmose) samt baldakiner i 4. etasje.

Styret tar med seg innspillene og setter opp en vedlikeholdsplan i løpet av det kommende året, med prioritet og sine første vurderinger om hvordan den kan realiseres. Denne deles med seksjonseierne og vil bli vedtatt senest på Årsmøtet 2026.

B: AKUTTE TILTAK I KJØLEVANNET AV REHABILITERINGEN

Vi trenger en gartner i bakgården – rydding og beplantning.
Fikse feil / reklamasjoner fra rehabiliteringen (behov for glassmester).
Bidra til at ett til to vinduer lar seg åpne i Næringslokalet.
Vindusvask: Simonetta Hindar deler forslag på erfaren vindusvasker.

Det nye styret tar grep og gjennomfører disse tiltakene før de ser nærmere på tiltakene i vedlikeholdsplanen.

C: AVKLARE HVILKEN SPORTSBOD SOM TILHØRER HVEM - OG OM DET SKAL GJØRES TILTAK I BODEN
Årsmøtet gjennomfører befaring av sportsbodene for å identifisere eierskap.

D: BRUKSENDRING AV LEILIGHET I 5. ETASJE INKL. TILTAK
Elisabeth / Jean Paul Wiser ønsker å lage en egen utleiedel (hybel)i leilighetens 2.etg, noe som medfører at det må settes inn en ekstra inngangsdør til leiligheten, til venstre for dagens inngangsdør, rett overfor / til høyre, for heisdøren. Det er ikke planlagt for å skille ut som egen seksjon som krever bruksendring.

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning og ønsket en utredning og anbefaling fra styret med inkludert hvilke forutsetninger tillatelse er gitt på.

E: DUGNAD

Dugnad gjennomføres 15. mai fra kl. 18.00. Det blir sommerfest 10. juni kl 18.00 hos Merete.

F: VEDTEKTSENDRINGER
Årsmøtet godkjente vedtektsendringene.

Oslo 6. mai 2025

Kenneth Løvold

Mari Vonen

Arne Eggen

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ODINS GATE 21

Endret i sameiermøte 12.03.2013, 22.04.2014, 29.03.17

§1

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22.10.1984 for eiendommen gnr 212 bnr 714 i Oslo.

§2

Sameiermøtet er Sameiets øverste myndighet. Hver enkelt boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonen har ikke stemmerett, idet denne skal eies forholdsmessig av sameierne av boligseksjonene. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som skal fremlegge skriftlig fullmakt. Sameierne har videre rett til å ha med rådgiver, men denne har ikke talerett uten sameiermøtets samtykke. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ordinært sameiermøte innkalles med minst 8 dagers varsel, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter Eierseksjonsloven må vedtas med minst 2-tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. Budsjett
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen, herunder om Sameiet skal ha forretningsfører.

Senest en uke for ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og revisjons beretning sendes sameierne

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre sameiermøtet selv velger annen leder, som ikke selv behøver å være sameier. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier blant de tilstedeværende og som utpekes av sameiermøtet.

§3

Sameiets styre velges med alminnelig flertall blant sameierne og deres ektefeller/samboere og skal besta av en leder, to andre medlemmer og med minst ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden er 2 dr. Minst 2 av styremedlemmene skal være bosatt i Odins gate 21.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke denne til stede, og det ikke er valgt noen nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll som skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender.

Avgjørelser som kan taes av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtevedtak i det enkelte tilfelle.

Styret forplikter sameiet med signatur fra styreleder og et styremedlem i fellesskap. Unntak for denne regelen er pantstillelse av næringsseksjonen, hvor et samlet styre må signere iht. tinglyst urådighet.

Sameiermøte kan bestemme at styreleder og ett styremedlem hver for seg kan attestere enkeltutbetalinger inntil kr 5.000,-, og i fellesskap delegere myndighet til forretningsfører for selv å attestere løpende ordinære enkeltutbetalinger under sameiets inngåtte avtaler, betalinger til forretningsfører selv unntatt.

Det tilligger styret å ansette og å avskjedige forretningsfører, innga avtale om vaktmester-tjenester og vask av fellesarealer, samt å inngå avtaler vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Forretningsførselen kan helt eller for en del tillegges en av sameierne eller en av disses ektefelle/samboer og som meddeles særskilt fullmakt for oppgaven.
Styret er ansvarlig for at det føres driftsregnskap for sameiets virksomhet. Driftsregnskapet avsluttes hvert kalenderår.

§4

Sameierne plikter å innbetale månedlige a konto forskuddsbeløp til dekning av eiendommens fellesomkostninger. Forskuddsbeløpene fastsettes hvert år på grunnlag av driftsbudsjett. Den enkelte boligseksjons andel av fellesutgiftene beregnes i forhold til sameiebrøken.
Fellesutgifter er utgifter vedrørende eiendommen og som ikke er forbundet med den enkelte bruksenhet, herunder offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel, vaktmester, renhold av fellesarealer samt vedlikehold. Likeledes skal renter, omkostninger og avdrag i forbindelse med låneopptak for sameiernes felles formal dekkes.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i hver boligseksjon for krav mot den enkelte sameier og som følger av sameieforholdet. Pantebeløpet er kr 10 000,-, som forutsettes regulert årlig med basis i konsumprisindeksen pr. 15. desember 1984 (kr 17 308,- pr. 15.11.1999). Sameiet ved styret er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst som godkjennes av styret.

Det skal foretas avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningene skal sikre at fondet til enhver tid fylles opp til minst kr 100 000,- med årlig justering og basis i konsumprisindeksen pr. 15. desember 1999.

Såfremt løpende og budsjettert driftslikviditet er god, kan styret dog alternativt bestemme at avsetningen til fond skal ga til ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet legges sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Næringsseksjonen forutsettes leiet ut til dekning av felles utgifter, påkostninger og betjening av felles lån.

Næringsseksjonen kan pantsettes for felles lån til vedlikehold og påkostninger av eiendommen. Sameierne som eiere av næringsseksjonen anses med sin vedtakelse av nærværende vedtekter å ha gitt styret slik pantsettelsesfullmakt. Andelene i næringsseksjonen kan kun avhendes sammen med sameiernes respektive boligseksjoner.

§5

Hvis en sameier til tross for advarsel misligholder sine plikter, herunder de fastsatte månedlige innbetalinger, og/eller etter vedtekter og husordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal først gis skriftlig og opplyse om styrets rett til å kreve salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra mottakelse.

Hvis en sameiers adferd medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig sjenanse, kan styret uansett kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§6

Sameierne har full disposisjonsrett over sine boligseksjoner, som kan utleies, pantsettes eller selges, dette med de rettigheter og forpliktelser som følger av nåværende vedtekter. Spørsmål om utleie eller overdragelse skal på forhånd forelegges Sameiets styre.

Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag. Leier/overtaker skal erklære skriftlig overfor styret å være kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Utleie fritar ikke sameieren for forpliktelsene i Sameiet, idet Sameiet holder seg til seksjonseieren. Det vises i denne forbindelse særlig til vedtektenes § 5.

Seksjonseierne har den fulle vedlikeholdsplikt til sine boligseksjoner, herunder til vinduer og utgangsdør samt terrasser.

Dessuten forplikter seksjonseierne seg til å holde terrasser og balkonger fri for snø og slukene til enhver tid rene.

Opprinnelige glasstak og takvinduer skal vedlikeholdes av sameiet.

Sameierne har felles bruksrett til fellesrom og utvendig areal. Bruken må ikke være slik at andre sameiere hindres i å utøve den samme bruk.
Sameierne hefter ikke for hverandres gjeld.
Sameierne plikter å følge de vedtatte husordensregler til enhver tid og til å vise vanlig hensyn til de øvrige sameiere og beboere i Odins gate 21.

§7

Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall i sameiermøte. Hvis ikke annet følger av vedtektene kommer lov nr. 31 av 23. mai 1997 (Eierseksjonsloven) til anvendelse.

Husordensregler
for
Sameiet Odins gate 21

I Alminnelige ordensregler

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.

2. Bruken av stereoanlegg, TV etc. skal avpasses slik at det ikke sjenerer øvrige leieboere. Mellom **kl. 22:30 og 07:00** skal det være ro i huset, selskapsaftener unntatt. I sistnevnte tilfelle skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles.

3. Nøkler til inngangspartiene skal ikke distribueres til andre enn de som er angitt i nøkkelboken hos forretningsfører. Likeledes skal ingen åpne ytterdøren for ukjente (ved hjelp av porttelefon).

II Bruken av fellesrom

1. Fellesrommene må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for.

2. Bakgård, porter, trappeoppganger og avsatser skal til enhver tid holdes ryddige. Man må ikke oppta plass med uvedkommende ting som kasser, barnevogner, sykler, ski, fottøy, boss etc. Disse tingene skal plasseres på steder som til enhver tid måtte bli anvist av styret.

3. Alt boss og avfall skal legges i beholdere som tilfredsstiller Helserådets forskrifter. Samtlige er ansvarlige for at ikke søppelbøttene fylles slik at bosset faller utover og fremkaller lukt og tiltrekker utøy.

4 Husets område for boder i kjelleren skal til enhver tid holdes ryddig og bodene skal ikke inneholde brannfarlige artikler.

5. Sameiet skal sørge for at det til enhver tid er rent og ryddig i alle fellesrom og oppganger.

III Bruken av leilighetene

1. De som bor i leilighetene er til enhver tid ansvarlige for at husstanden følger ordensreglene. Samtlige leiligheter skal ha forskriftsmessige brannvarslere og brannslukningsapparat.

   Dyrehold krever samtykke fra sameiets styre.

2. Skader som kan ha innvirkning på fellesarealer eller tilstøtende leiligheter skal informeres om øyeblikkelig og settes i stand så raskt som mulig.

***

11.05.00

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

22.OKT.84 052796

BYSKRIVEREN I OSLO

H

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. 714	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: A/S Nybygning			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) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] 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	N	130/2000	21		
2	B	150/2000	22		
3	B	150/2000	23		
4	B	188/2000	24		
5	B	188/2000	24		
6	B	188/2000	26		
7	B	188/2000	27		
8	B	188/2000	28		
9	B	188/2000	29		
10	B	221/2000	30		
11	B	221/2000	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2000/2000	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

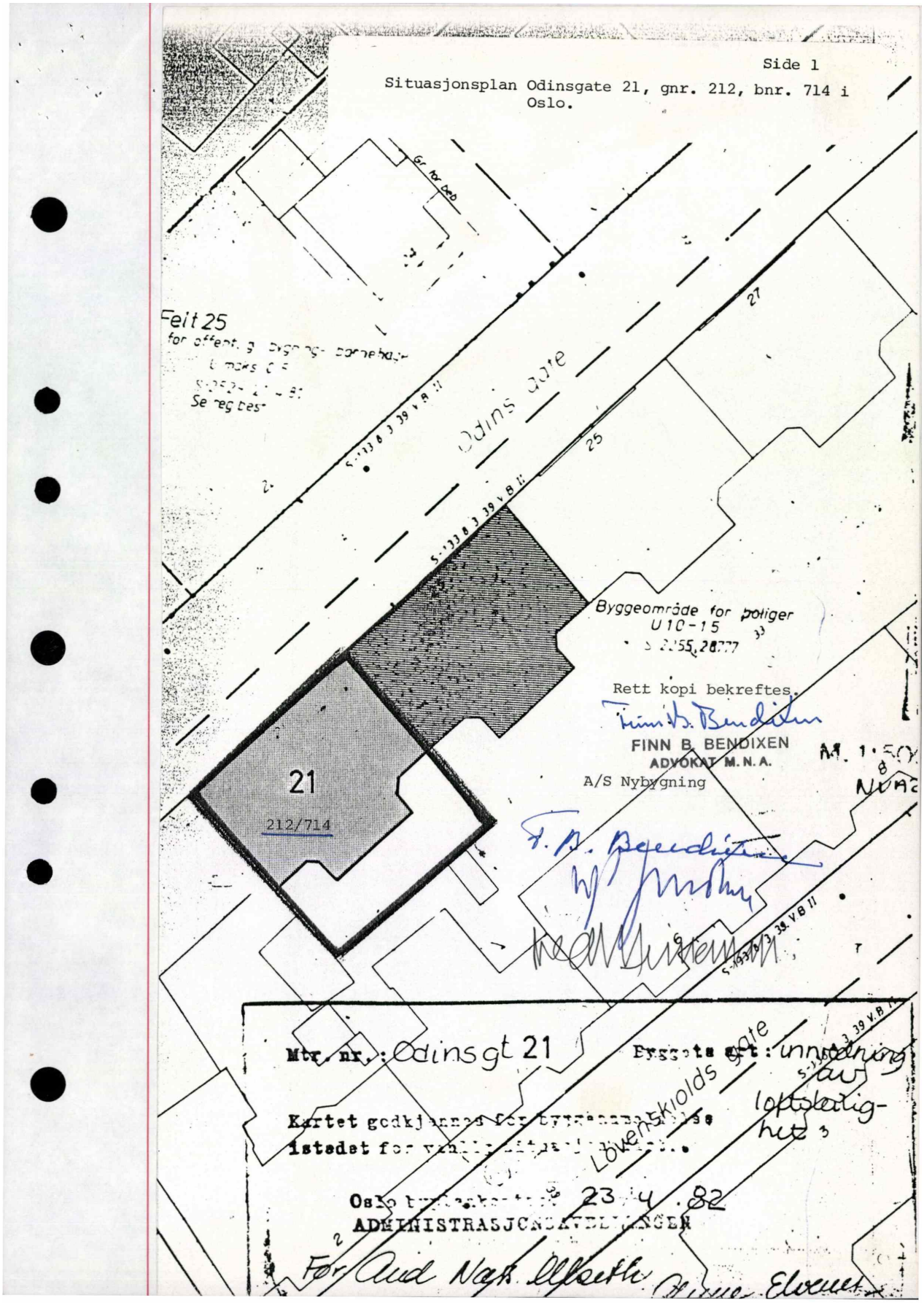
Sameiet har panterett kr. 10.000,- (titusenkroner) i hver av boligseksjonene 2 - 11 prioritert etter kr. 600.000,- (sekshundretusenkroner). Sameiet er forpliktet til å vike prioritet inntil 90% av boligseksjonenes takst til enhver tid etter forsikringsrådets regler.

Dato 18/10 - 1984
Sted Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S Nybygning
H. Schmiedefeldt Jacobsen Jean D. Heineman Finn B. Bendixen

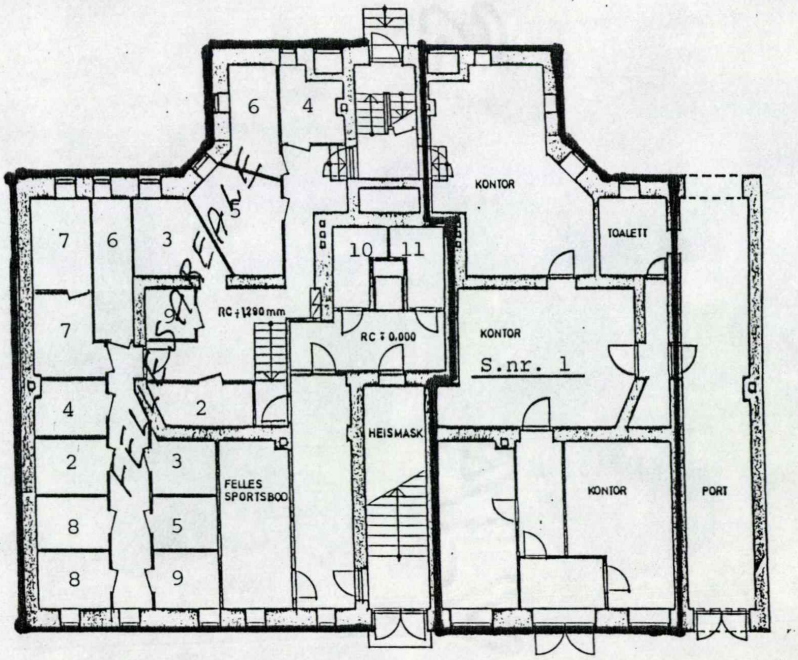
Dokumentet returneres til: H. Schmiedefeldt Jacobsen Jean D. Heineman Finn B. Bendixen

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Finn B. Bendixen	Biskop Grimelunds vei 13 B 0374 Oslo 3	


Side 1
Situasjonsplan Odinsgate 21, gnr. 212, bnr. 714 i Oslo.
Odins gate
Felt 25
Se regulert
Byggeområde for boliger U10-15
Rett kopi bekreftes.
FINN B. BENDIXEN
ADVOKAT M.N.A.
A/S Nybygning
21
212/714
Mtr. nr.: Odinsgt 21
Løvenskiolds gate
Kartet godkjennes for
istedet for
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

UNDERETASJE

Side 2



Kjeller.

A/S Nybygning

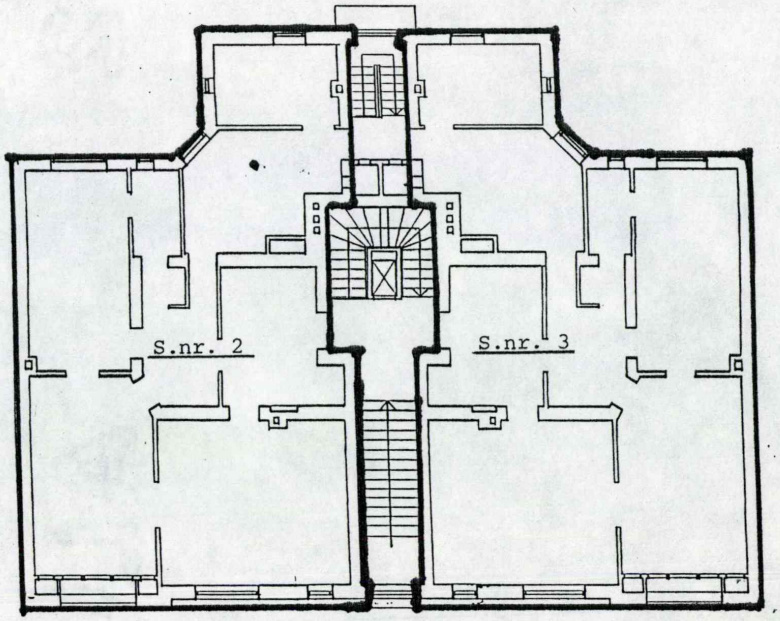
F. B. Bendixen

Rett kopi bekreftes.

FINN B. BENDIXEN
ADVOKAT M. N. A.

1. ETASJE

Side 3



A/S Nybygning

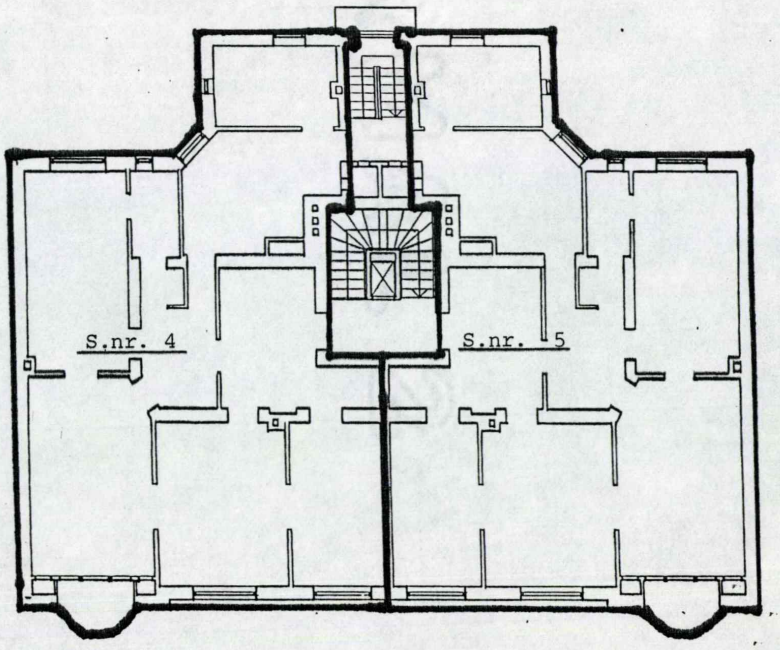
F. B. Bendixen

Rett kopi bekreftes.

FINN B. BENDIXEN
ADVOKAT M. N. A.

2. ETASJE

Side 4



A/S Nybygning

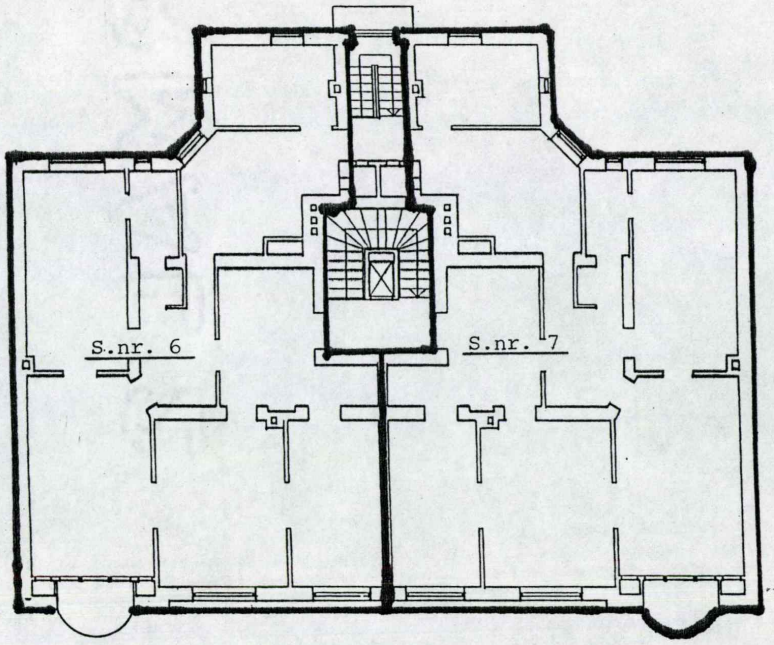
F. B. Bendixen

Rett kopi bekreftes.

FINN B. BENDIXEN
ADVOKAT M. N. A.

3. ETASJE

Side 5



A/S Nybygning

F. B. Bendixen

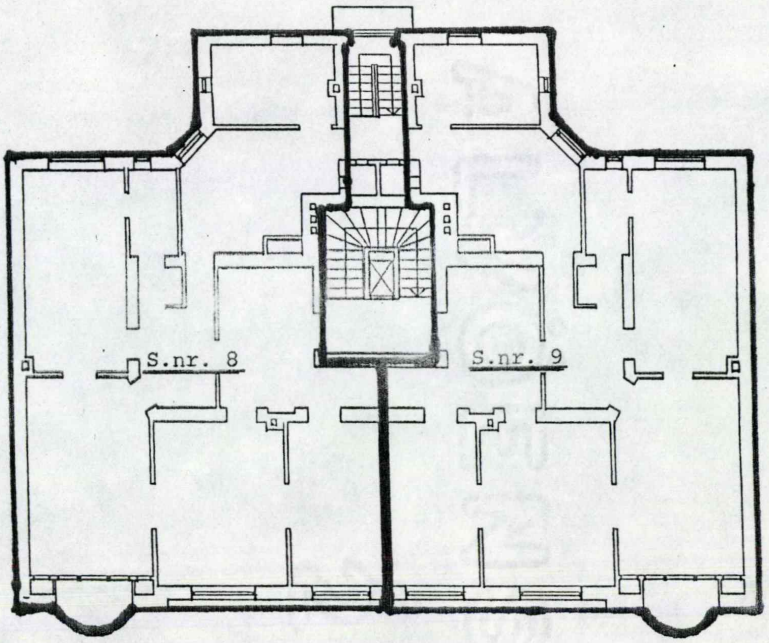
Rett kopi bekreftes.

Finn B. Bendixen

FINN B. BENDIXEN
ADVOKAT M.N.A.

4. ETASJE

Side 6



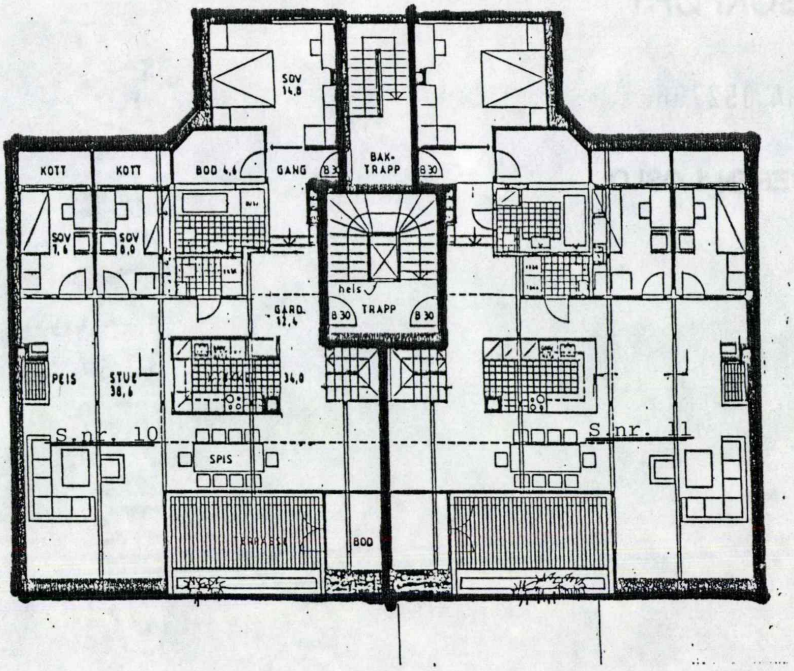
A/S Nybygning

F. B. Bendixen

Rett kopi bekreftes.

FINN B. BENDIXEN
ADVOKAT M.N.A.

5. ETASJE (Loftsetasje) Side 7



A/S Nybygning

F. B. Bendixen

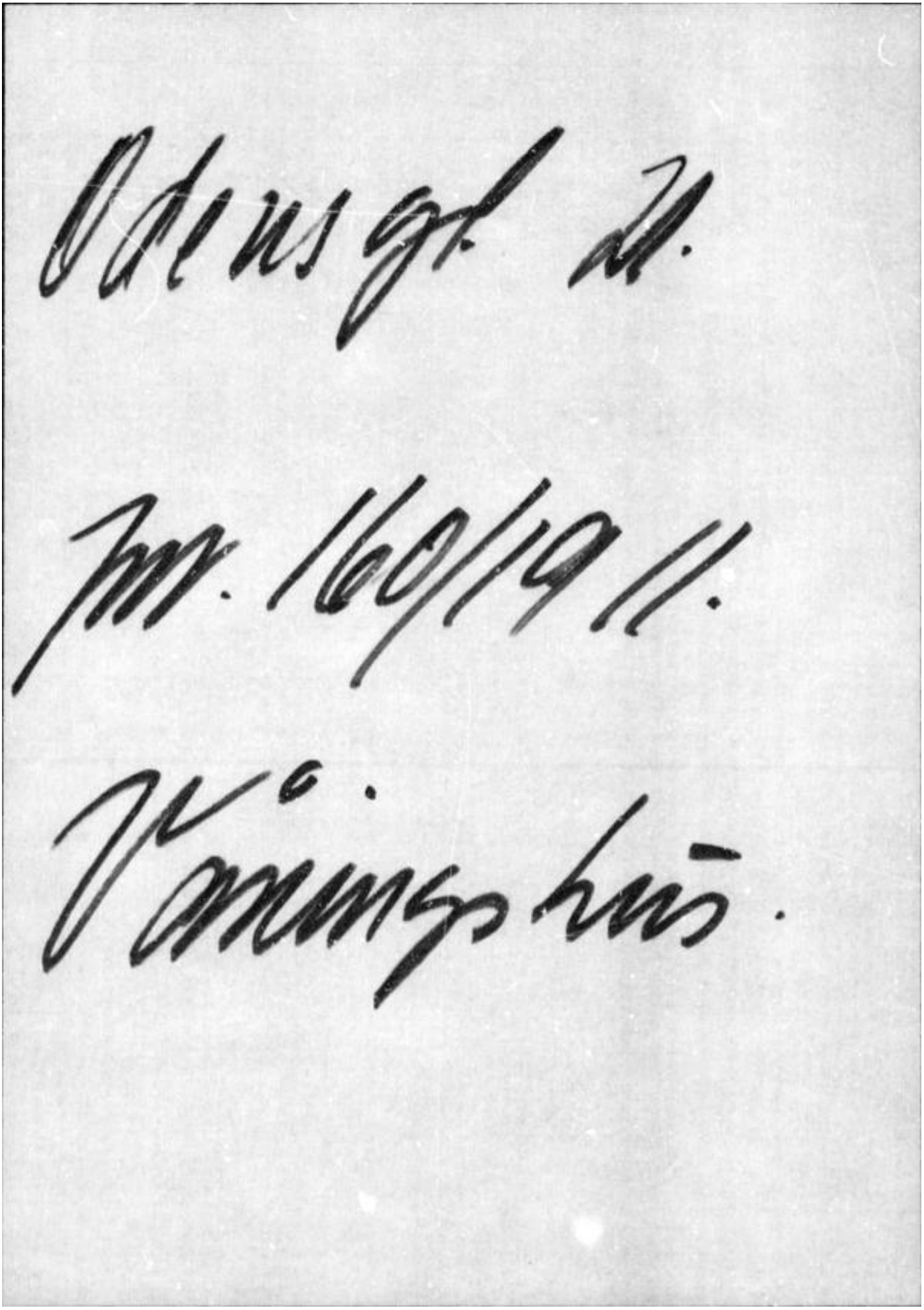
Rett kopi bekreftes.

FINN B. BENDIXEN
ADVOKAT M. N. A.

DAGBOKFØRT

22.OKT.84 052796

BYSKRIVEREN I OSLO



V. D. J. No. 160 Bilag. -1911.

B. J. No. 476 1911

Anmeldelse i Reguleringsbestemmelsen

194/1911 = 181/1912

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus m. hjelderlaitighet

paa Matr.-No. 21 Dalmoen.

Indleveret 11te april 1911. Attesteret 29/12-1913.

1941/1911

KRISTIANIA 91/1911 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende ~~Grundens~~ Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12te April 1911

A. Bjelke Hoffermann

OPMAALINGS- OG REGULERINGSKONTORET KRISTIANIA 413/1911.

Kartforretning av 11 Jan 1911 vedrørende beset skrivelse dyrker den tiltagstomten er endnu ikke tinglyst

Odens gt. fra den kommende vindaare er ikke opmaalt. Grunden er gratis overdrat kommunen. Hvidefremdrift for gaten midtlinje bestemmes ved enret linje med skjæring 1:71 fra skjæringspunktet med fragrænsen nordvestside beliggende paa kote 32.0 til skjæringspunktet med Torsgates midtlinje beliggende paa kote 34.15

Gaten er 15.7m bred med 7.4m kjørebane langs vedkommende.

Kria 15 april 1911

L. Skj. Haug.

Haug.

2

J. nr 91/1911 matr. nr. 21 Odens gate.

Tilbakesendes med bilage herr bygningsinspektören i vestre distrikt.

Grundledningernes beliggenhet og kjældergulvets höide approberes i overensstemmelse med tegningerne paa betingelse av, at alle ledninger lægges i frostfri dybde (1.60 m.)

De to opslag, der föres frit gjennem kjælderen maa beskyttes mot ydre vold paa en av kloakvæsenet godkjendt maate.

De nærmere bestemmelser for anlæggets utförelse over grunden vil bli opstillet, naar detaljeret anmeldelse foreligger

Forövrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Man gjör opmærksom paa, at Odens gate utenfor denne eiendom ikke er forsynet med hovedkloak.

Kri.a vand og kloakvæsen 20/4 1911

Overendes Kria. Tømmermesterkommission i Henhold til Bygningsvedtægtens § 59 og § 43 hvorved jeg skal bemærke, at der tiltrænges følgende dispensationer:

1) fra § 43 Pas 1 litr a. for Kjælderleilighedens beliggenhet mot nord Vest.

2) fra § 40 2, da som herfra ungivet paa 1ste Etages Plan den med Rødt skraffererede Del av Gaardspladsen har min. Vidde end 6,0 m, og da den herved opstaaende Gaardsrum's største Del med tilhørende Vidde kun har et Areal av ~~41,00~~ 42,00 m² som herfra søkes med Rødt i Anmeldelsen.

Kristiania 22de April 1911

C. Bjelke Holtermann

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION
J.No. 351
1911
INGENIØR

Sundhedskommissionen har fattet saadan

Beslutning:

«Dispensation for § 40, 2 dje punktum ikke indrømmet. Dispensation for § 43 kan kun indrømmes betinget af, at gulvet i Kjældereiendommens Ansigtsvindu isoleres fra omliggende Terræng.»

Kristiania sundhedskommission 1 Mai 1911
Efter bemyndigelse

Undersendes Hr Byggningschefen under Henvisning til de foranstaaende Bemærkninger, idet jeg skal bemærke følgende:

1) Da Sundhedskommissionen ikke har anbefalet Dispensation fra § 40, maa Planen fornemtlig omarbeides.
2) Da Overkant av Kjælderleilighetens Gulv ligger 0,45 m over det øvrige betimelige Kjældergulv, synes Leiligheten at være betryggende isoleret mot det omliggende Terræng.
3) Samtlige Rum i Kjælderleiligheten maa forsynes med Aftræksventilation.
4) Byggningens største tillatte Høide efter Gatebredden er herfra mærket paa Snittet med en blaa punkteret Linje. Der tiltrænges saaledes Dispensation fra § 30 1.
5) Indredning av Bryggerhus og Rulleværn paa Loftet (5te Etage) er stridende mot § 29 2.
6) Ansøkning om Dispensation for disse under Punktet 4 og 5 nævnte Forhold i Henhold til § 102 1 skal efterfølgende være indsendt.
7) Jeg er i Tvivl om Trappernes indbyrdes Beliggenhet er tilfredsstillende efter § 47 2.
8) Baktrappens indre Vegge med kun 1 St. Tykkelse i

alle Etager er formentlig strídende mot § 29⁷, men er dog stubile nok.

9) Søppletrassernes Plads i Kjælderen markert med x" maa ùngés mot Kjælderen med 1½ St. tykke Vægge.

10) Bygningens tilbaketrukne Midtparti kan tillates i Henhold til § 7⁴.

11) Fremspringet av Arealet utenfor Kjælderleilighe, den mot Gaten er strídende mot § 46³ og maa indskrenkes.

12) Den indre Portrúmsvæg maa formentlig i Henhold til § 29² útføres av 1½ St. tykt Múr helt ind over.

13) Til den angivne Fúndamentering skal jeg bemærke at Fúndamenterne bør føres dypere ned, forat de bli helt Telefrie.

V 14) Kloakken fra Gaardskjúmmen synes at ligge for grúnt.

V 15) Dersom ikke Kloakledningerne legges helt ùnder Fúndamentpladerne, maa disse armeres i Skjæringen ved Skjæringspúnkterne med Kloakken.

V 16) Rørene merket „v og p" i 1ste Etages Plan maa gis minst 1 St Vange mot Spiseværelserne, da de danner Opslag for Gúlvdragere, se Kjælderplanen.

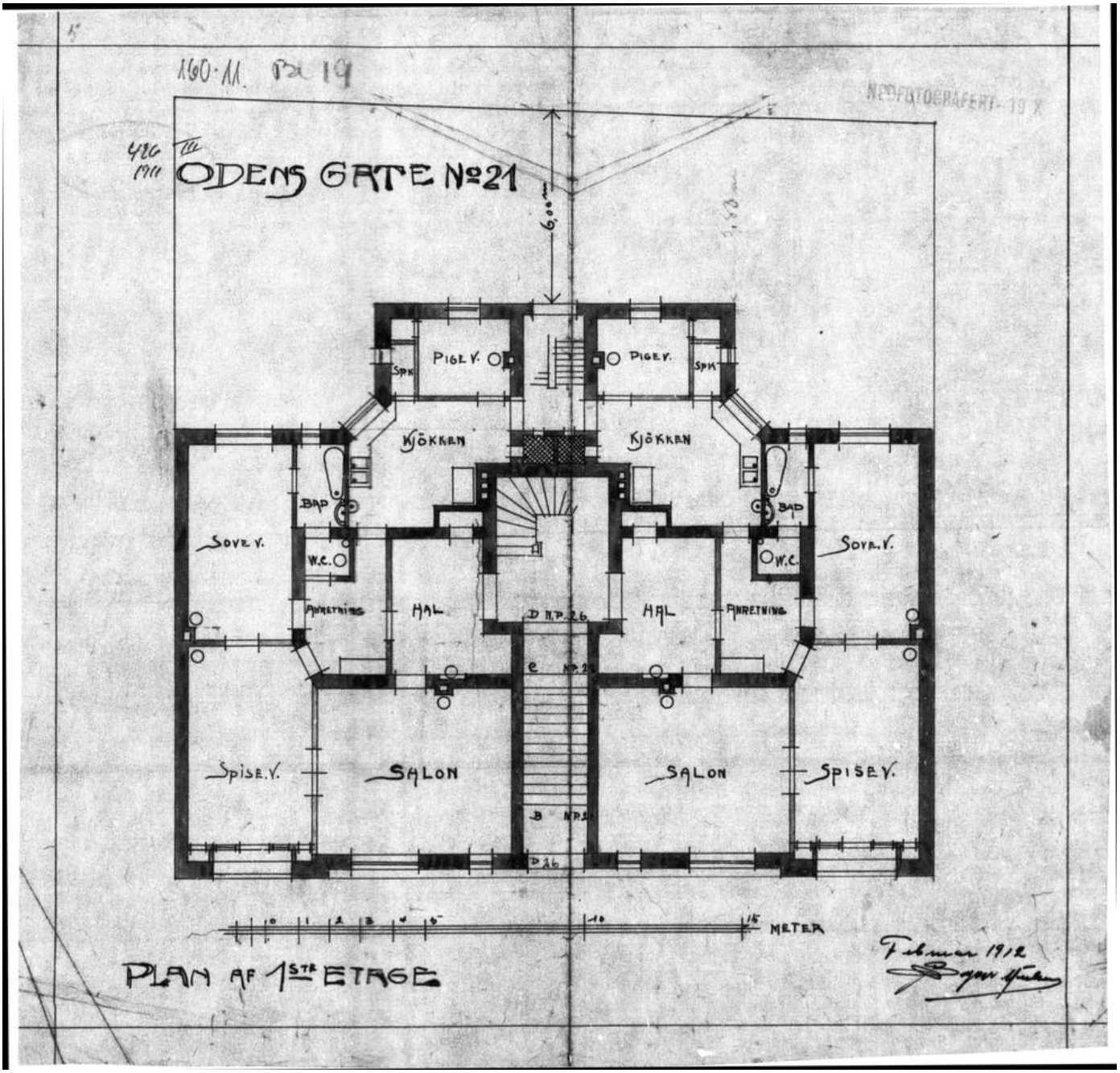
V 17) Der maa nærmere redegjøres for de angivne Kuna, ker eller Skodder i Midtmúren paa begge Sider av Skorstenene mellem Salen og Kabinet.

18) Beregningen henviser til Bogstav betegnelsen paa Kjælder- og 1ste Etages Planer i Bygningsanmeldelsen for Matr. Nr 23 Odens Gate, som samtidig vær, sendes, samt paa den samme Anmeldelse vedtagte Kjælderplan.

V 19) Skalmarkering for Konstruktionen av Overkjøret over Hvælvtrappen maa fremsendes.

20) Byggetillatelse kan ikke meddeles førinden:
a. Dispensationerne efter § 102¹ er indhentede,
b. Hartførretningen for Tomtens Utvidelse er tinglest,
c. Erklæring fra Ansvarshavender er indsendt, og
d. Gatecpanddelen er vedrørt efter § 14.

Kristiania 3/5 1911 O. Kjelke Holtermann


ODENS GATE Nº21
PIGE V.
PIGE V.
SPK
SPK
KJÖKKEN
KJÖKKEN
BAD
BAD
SOVE V.
SOVE V.
W.C.
W.C.
ANRETNING
ANRETNING
HAL
HAL
SPISE V.
SALON
SALON
SPISE V.
METER
PLAN AF 1STE ETAGE
Februar 1912

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 1 Jxii *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leiligheter på loft.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odins gate 21		84/1262

Byggherre

Alv Morten Jølle
Kruses gate 7

0263 OSLO 2

Ansvarshavende

D.s.

AH/tfn
Dato 22.febr.1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

3½. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BMA - Heisteknisk rådgivning AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO
heisteknisk@bma.no

Dato: 13052009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200900533-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 21	Eiendom:	212/714
Tiltakshaver:	Sameiet Odins gate 21 v/Nikolai Alfsen	Adresse:	Odins gate 21, 0266 OSLO
Søker:	BMA - Heisteknisk rådgivning AS	Adresse:	Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ODINS GATE 21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Kopi til: Sameiet Odins gate 21 v/Nikolai Alfsen, Odins gate 21, 0266 OSLO, nikolai.alfsen@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 09.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201605349-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 21	Eiendom:	212/714/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 21	Adresse:	v/ Peter Collier, Odins gate 21, 0266 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Odins gate 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fjerning av luftebalkonger, oppføring av åtte balkonger og fire franske balkonger, mottatt 27.02.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201605349			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	17.03.2016	1/8
Plan 2 etasje	B1607-01	04.03.2016	1/13
Plan 3 etasje	B1607-02	04.03.2016	1/14
Plan 4 etasje	B1607-03	04.03.2016	1/15
Plan 5 etasje	B1607-04	04.03.2016	1/16
Snitt	B1607-06	04.03.2016	1/17
Fasade	B1607-05	04.03.2016	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 21, v/ Peter Collier, Odins gate 21, 0266 OSLO,
pettercollier@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK SKORSTEINSREHABILITERING AS
Østensjøveien 9
0661 OSLO

Dato: 15.04.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201600067-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 21	Eiendom:	212/714/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 21, v/ Erik Høgvard	Adresse:	Odins gate 21, 0266 OSLO
Søker:	NORSK SKORSTEINSREHABILITERING AS	Adresse:	Østensjøveien 9, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Odins gate 21

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.04.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 21, v/ Erik Høgvard, Odins gate 21, 0266 OSLO,
erik.hogvard@reflectil.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn Johan Grini
ODINS GATE 21

Dato: 22.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519532
8765909

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 714

Vi viser til bestilling av 20250921 for ODINS GATE 21.

GNR. 212 BNR. 714

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.11.1906.

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

558 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

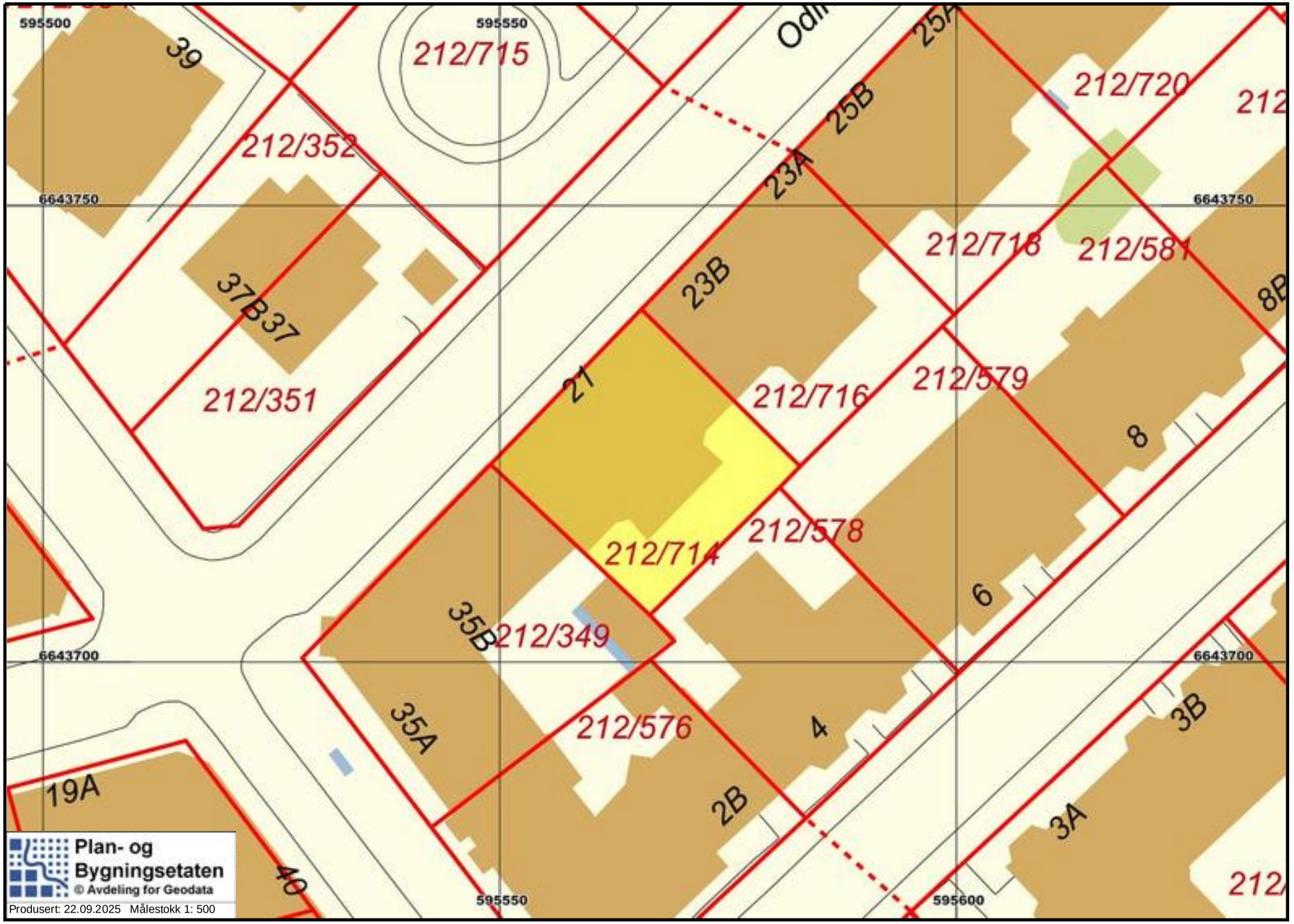
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

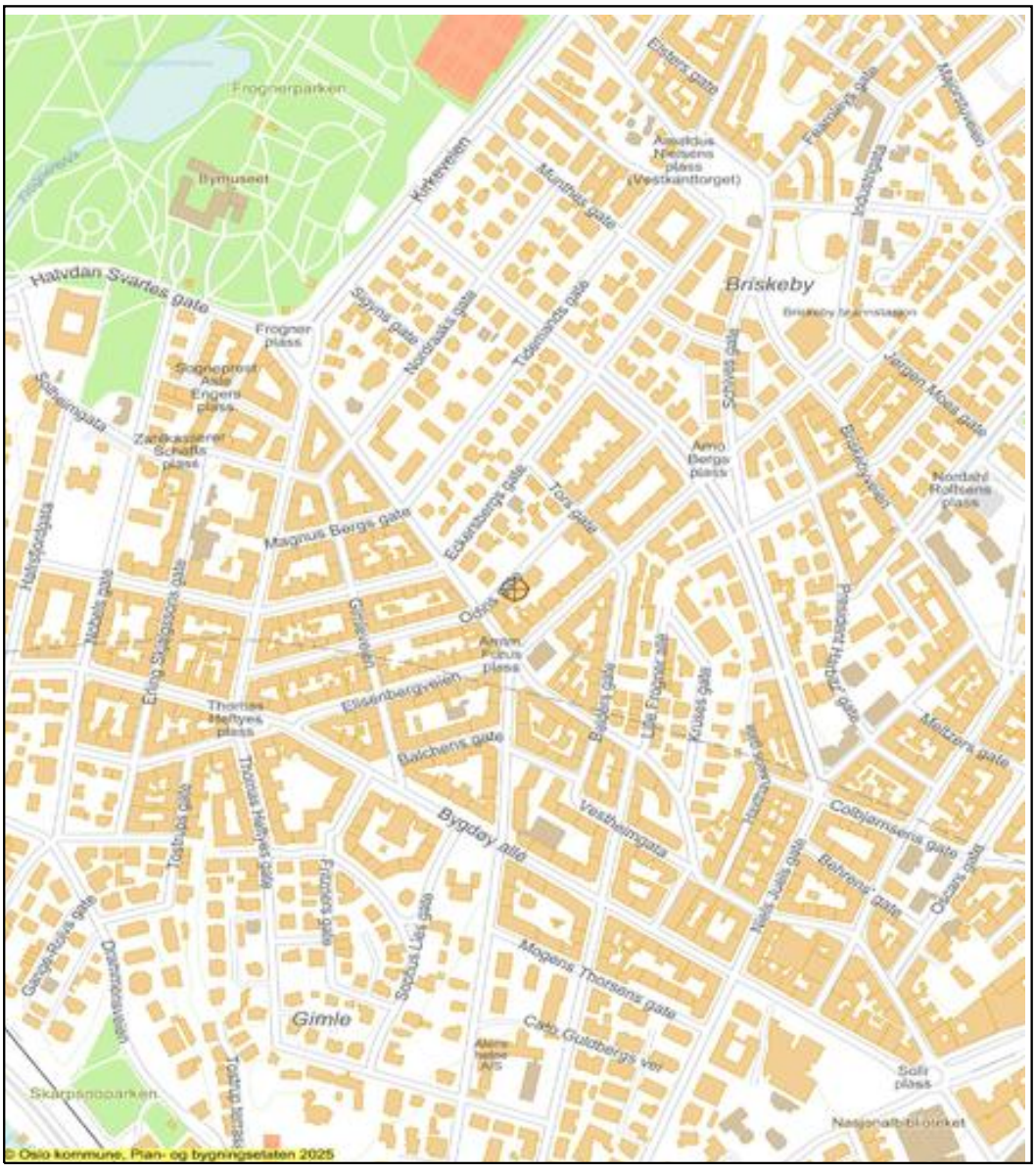
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595500
595550
595600
6643750
6643700
212/715
212/352
212/351
212/720
212/718
212/581
212/716
212/579
212/714
212/578
212/349
212/576
39
37B
37
21
23A
23B
25A
25B
8B
8
6
4
2B
35B
35A
3B
3A
19A
40
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.09.2025 Målestokk 1: 500

Oversiktskart

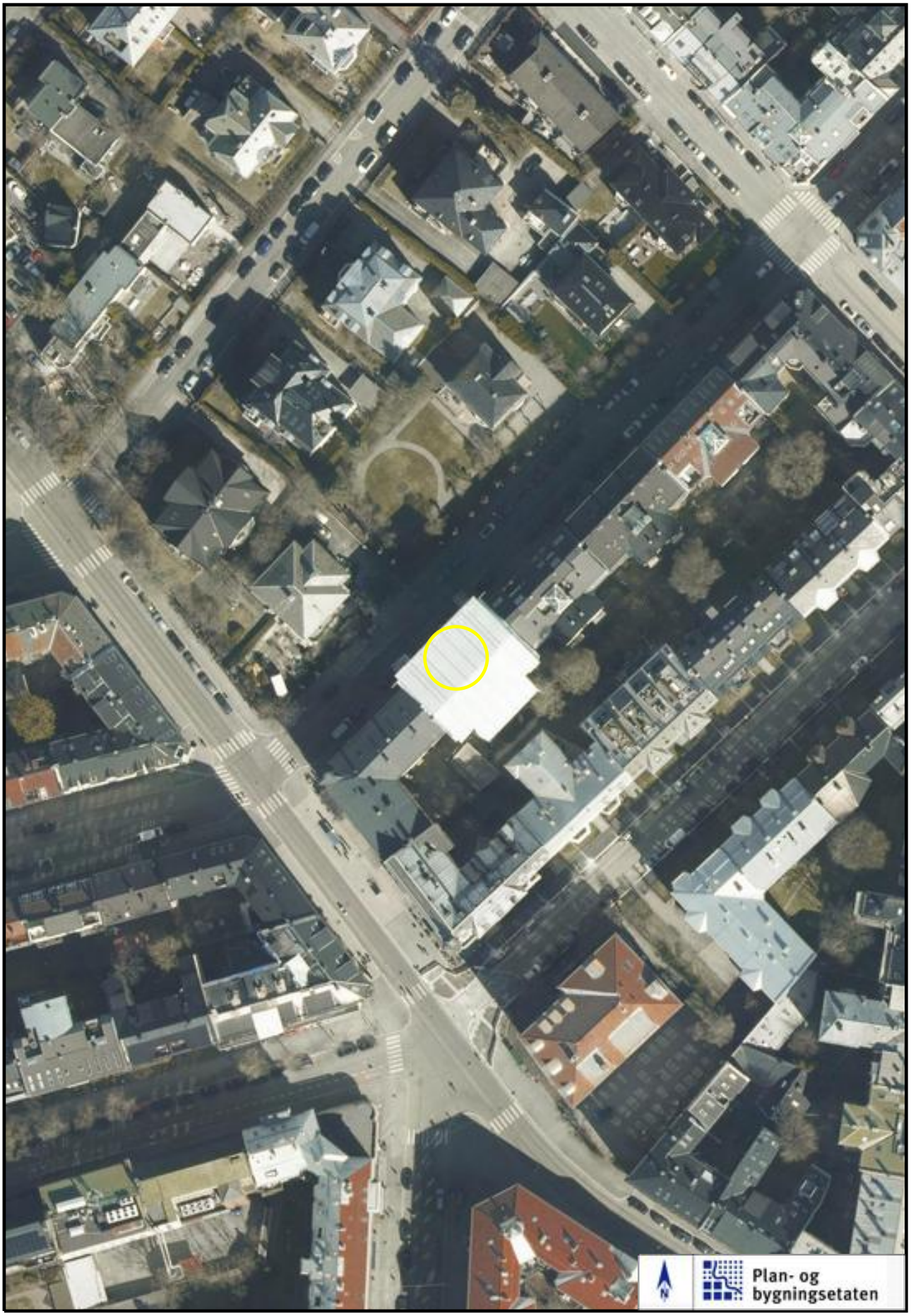
Adr.: Odins gate 21 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 212 / 714 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg

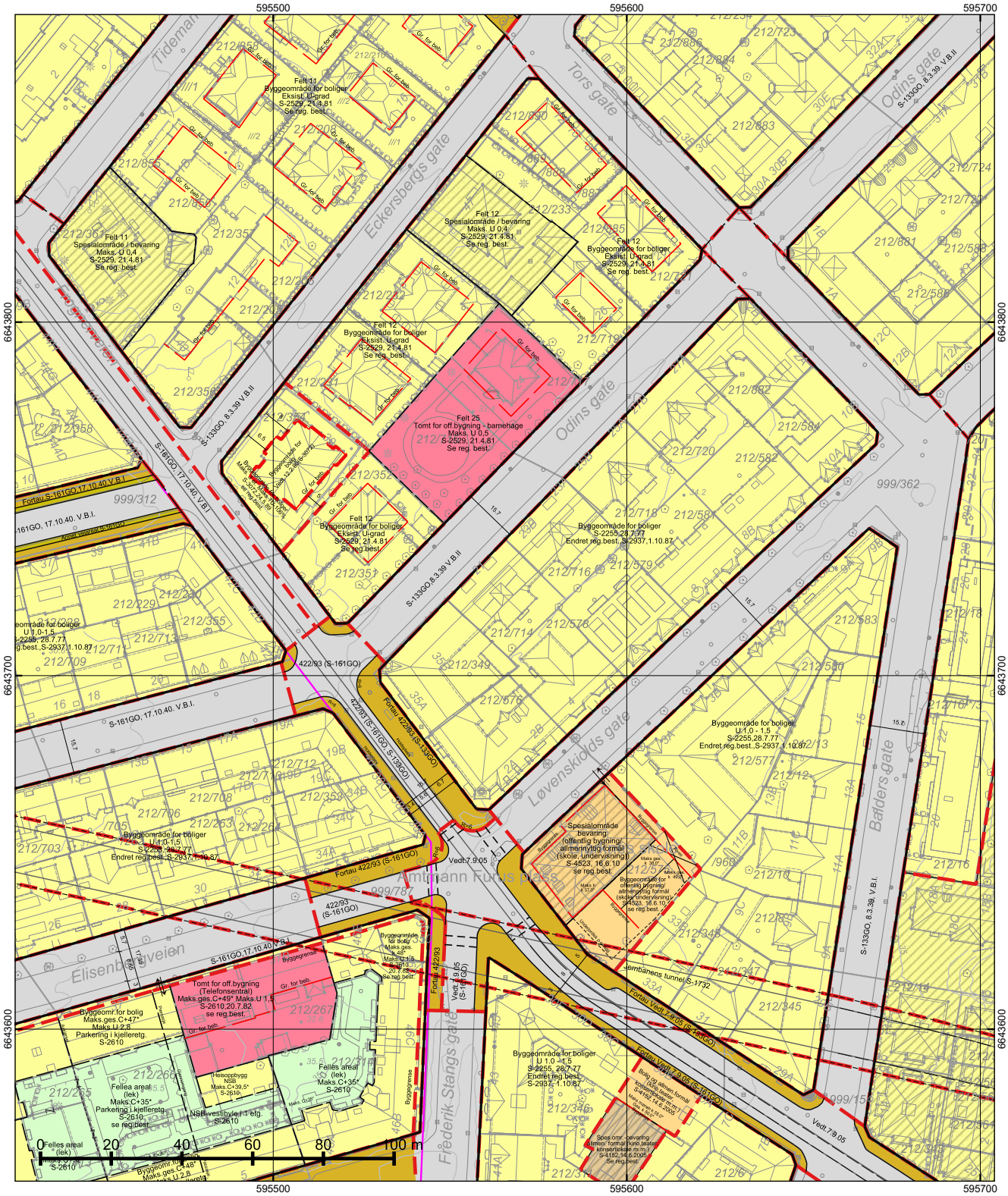


Dato: 22.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Odins gate 21 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.09.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

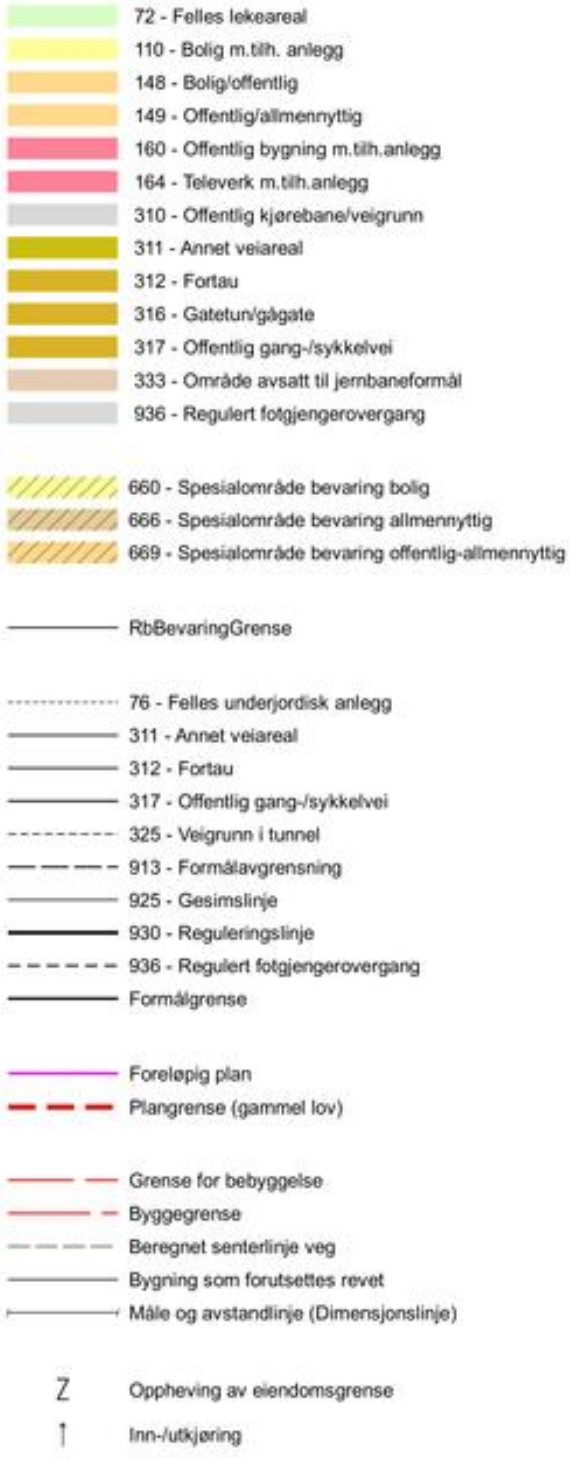
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

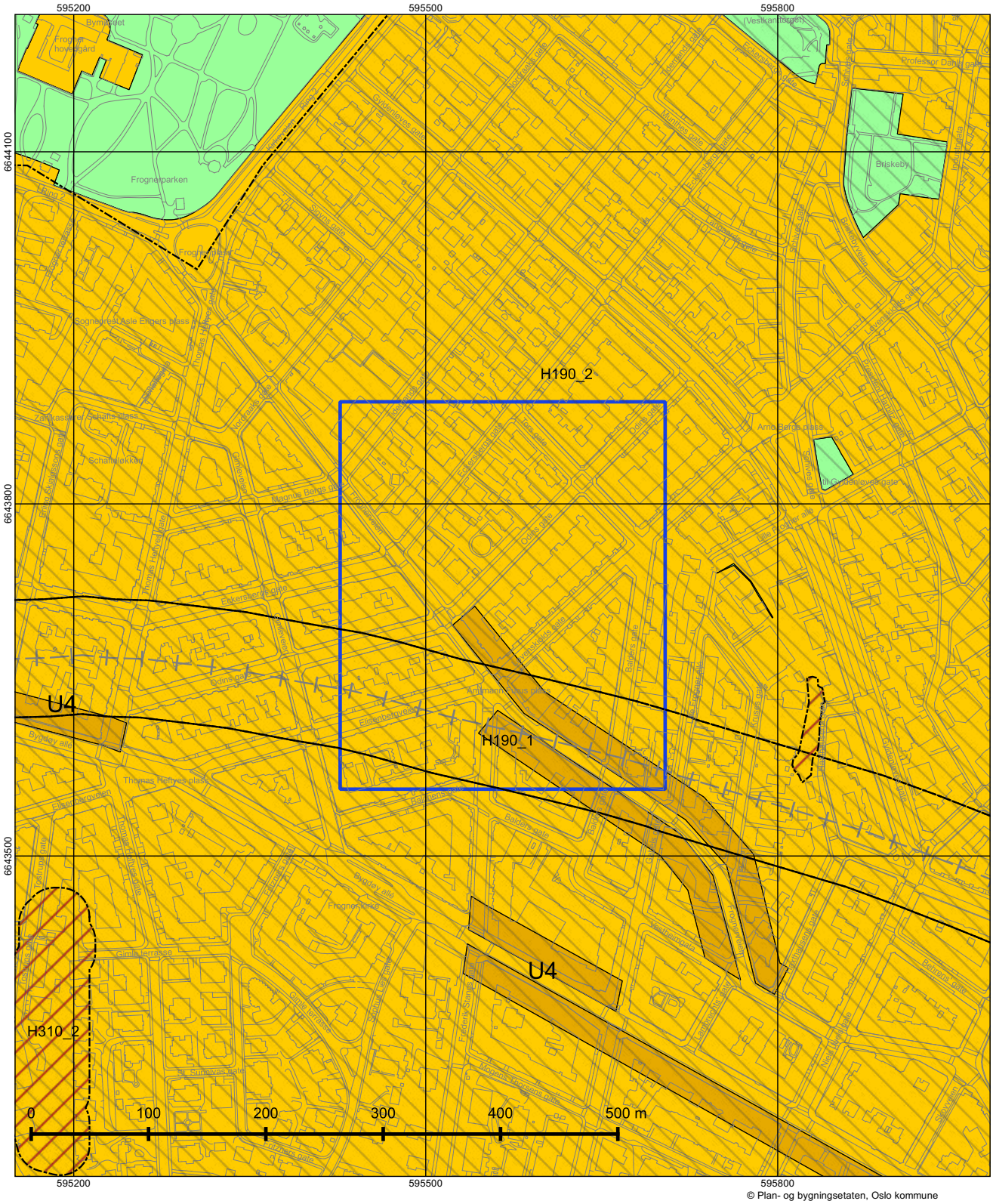
PlottID/Best.nr: 147590/ 86519532
Deres ref.:
Adresse: Odins gate 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/714

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147590/86519532
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

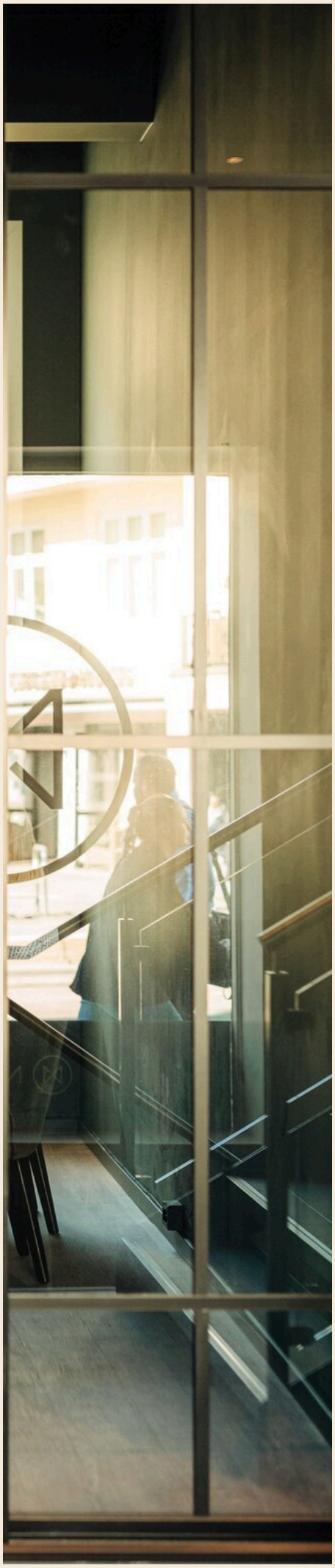
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0465/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Odins gate 21 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 714, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørn Johan Grini

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533