NORDVIK

Odins gate 14A

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Odins gate 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026







Nøkkelinformasjon

Elegant og klassisk 3-roms selveier - Nordvestvendt balkong - Stukkatur - Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**7 390 000,-**
Omkostninger	**188 710,-**
Totalpris	**7 694 056,-**
Fellesgjeld	**115 346,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 540,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

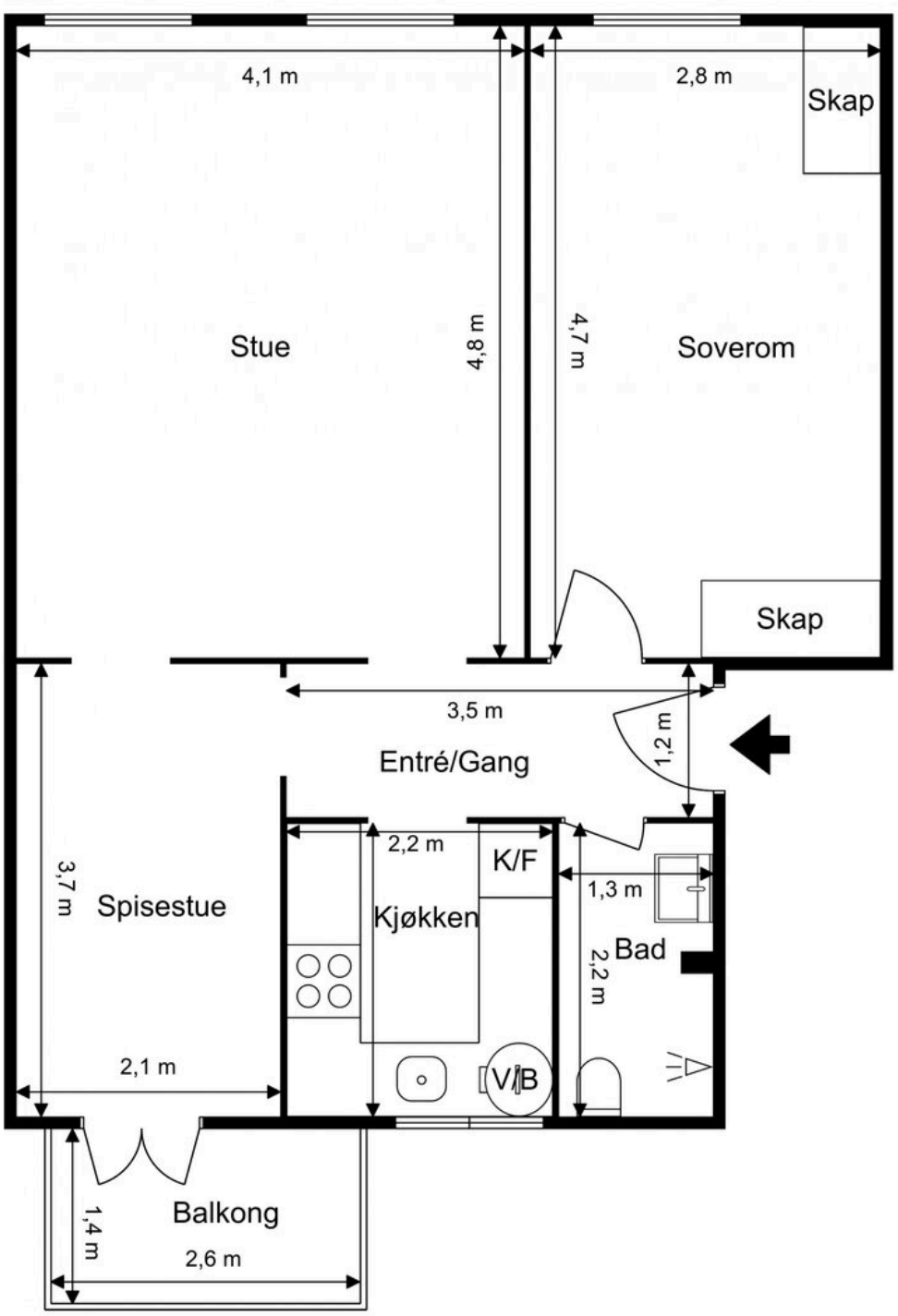
Leiligheten har en tidløs, klassisk stil med nøye utvalgte detaljer og delikate fargevalg som gir en innbydende atmosfære. Med en takhøyde på over 3 meter, klassiske stukkaturer, gjenspeiler den sjarmen til vakre historiske bygårder. Den ligger i et etterspurt og meget attraktivt boligstrøk på beste Frogner.

Høydepunkter:
Lys og klassisk 3-roms
Nordvestvendt balkong
Meget god planløsning
Attraktiv beliggenhet på Frogner
Generøs takhøyde målt til over 3 meter
Klassiske detaljer som stukkatur
God lagringsplass med tilhørende boder
Beboerparkering

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 59 kvm

Odins gate 14A
3. Etasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


TIM WALKER

















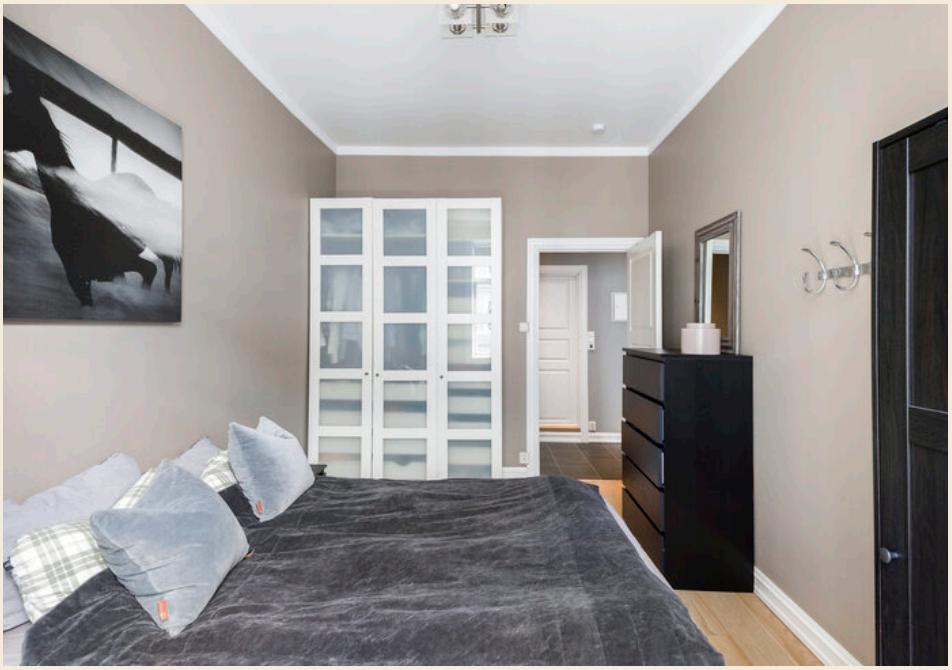






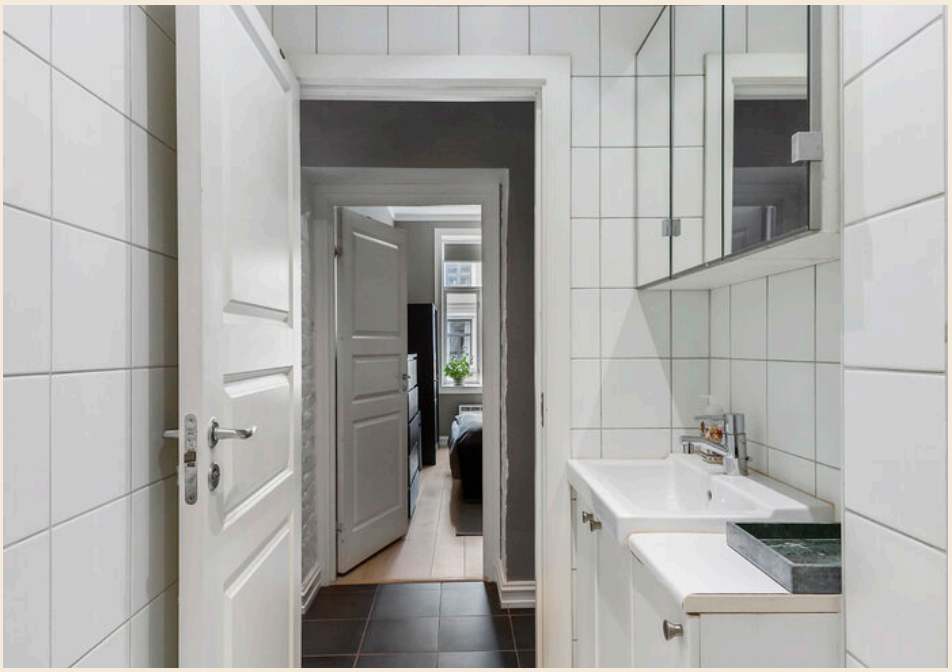
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har en behagelig størrelse og er praktisk innredet med to garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.





Den generøse takhøyden på ca. 2,96 meter bidrar til en luftig romfølelse, og rommets størrelse gjør det også mulig å innrede med ytterligere lagringsløsninger eller mindre arbeidsplass ved behov.

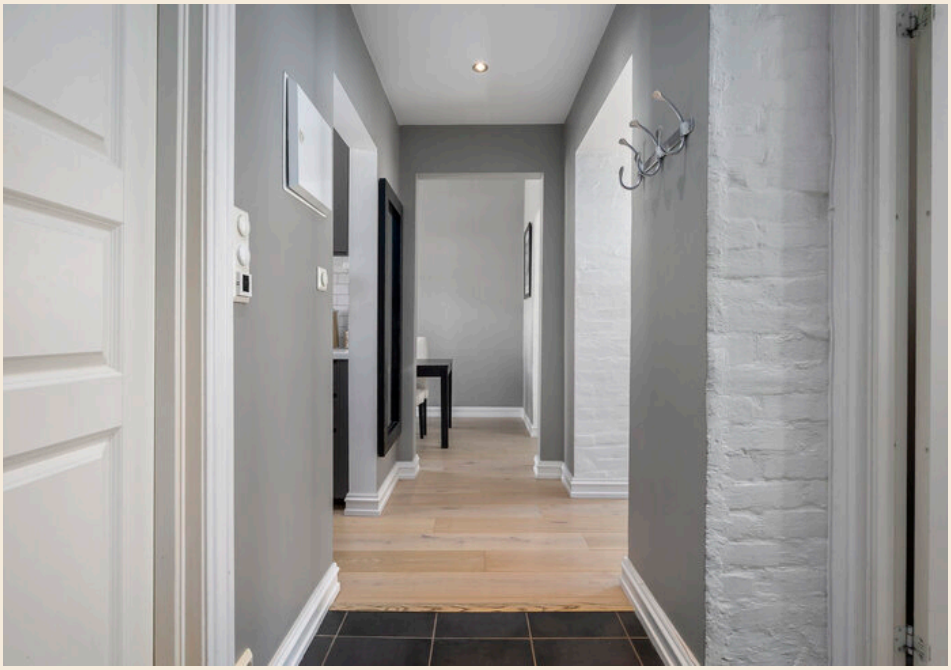
Badet er lyst og flislagt med 20 x 20 cm fliser på gulv og vegger. Himlingen har malt overflate og downlights, og elektrisk gulvvarme gir god komfort i hverdagen.





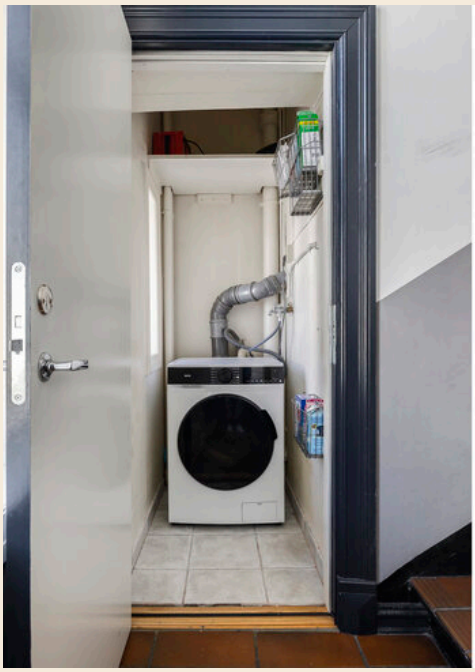
Leiligheten har adkomst via en praktisk entré/gang som binder boligens rom på en god måte. Herfra er det naturlig forbindelse videre til både stue, kjøkken, bad og soverom.

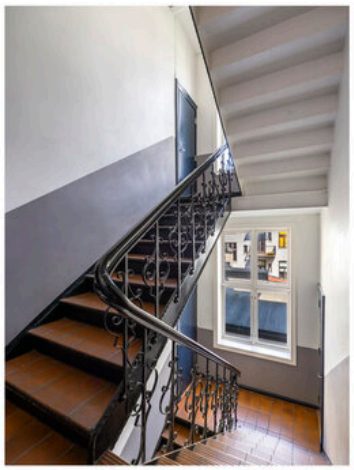




Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og fungerer som et sentralt fordelingspunkt i boligen. Sikringsskapet er plassert i entré/gang, og takhøyden er målt til ca. 2,50 meter.

Det medfølger blant annet en bod i felles trappeløp hvor det er opplegg for vaskemaskin.





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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0264/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Odins gate 14A, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 707, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Annette Solberg

Kjøpesum og omkostninger
7 390 000,- (Prisantydning)
115 346,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 505 346,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
187 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 694 056,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 707 056,- (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
1898

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue.
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod i felles trappeløp.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm. Nordvestvendt balkong med adkomst fra spisestue.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023

Ikke målbare arealer:

Gulvareal i loftsbod er oppmålt til 3 kvm.

Solforhold
Selger informerer om formiddagssol på balkongen.

Innhold
Entré/gang
Leiligheten har adkomst via en praktisk entré/gang som binder boligens rom på en god måte. Herfra er det naturlig forbindelse videre til både stue, kjøkken, bad og soverom. Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og fungerer som et sentralt fordelingspunkt i boligen. Sikringsskapet er plassert i entré/gang, og takhøyden er målt til ca. 2,50 meter.

Stue
Stuen er et innbydende oppholdsrom med store vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Rommet har en klassisk og tidløs atmosfære, hvor takhøyden på ca. 2,96 meter bidrar til en god romfølelse. Her er det plass til sofagruppe, mediemøbler og øvrig møblement. Stuen ligger i åpen og naturlig tilknytning til spisestuen, noe som gir en sosial og luftig planløsning med god flyt mellom sonene.

Spisestue
Spisestuen er et svært sjarmerende rom med klassiske detaljer og vakker stukkatur som understreker leilighetens historiske preg. Med en takhøyde på ca. 3,06 meter oppleves rommet som luftig og elegant. Her er det god plass til spisebord, og rommet ligger naturlig plassert mellom kjøkken, stue og balkong. Den praktiske plasseringen gjør spisestuen til et hyggelig samlingspunkt, både til hverdags og når man har gjester. Fra spisestuen er det direkte utgang til balkong. Spisestuen kan enkelt tilpasses som et ekstra soverom ved montering av dør, noe som gir boligen en fleksibel planløsning og mulighet for to soverom ved behov.

Kjøkken
Kjøkkenet ble etablert i 2020 og har en moderne og tidløs innredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen har en praktisk utforming med god arbeidsflate og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra Primy, kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper i henhold til dagens krav. Rommet ligger praktisk til mellom entré/gang og spisestue, noe som gir en fin flyt i hverdagen og ved sosiale sammenkomster.

Bad
Badet er lyst og flislagt med 20 x 20 cm fliser på gulv og vegger. Himlingen har malt overflate og downlights, og elektrisk gulvvarme gir god komfort i hverdagen. Rommet er innredet med servantskap med glatte fronter, servant med ettgreps blandebatteri, speilskap, dusjløsning og toalett. Et funksjonelt bad med lyse overflater og praktisk innredning.

Soverom
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet har en behagelig størrelse og er praktisk innredet med to garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Den generøse takhøyden på ca. 2,96 meter bidrar til en luftig romfølelse, og rommets størrelse gjør det også mulig å innrede med ytterligere lagringsløsninger eller mindre arbeidsplass ved behov.

Nordvestvendt balkong
Fra spisestuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 4 kvm. Balkongen gir leiligheten en attraktiv uteplass med rom for sittegruppe eller kafébord, og selger opplyser om formiddagssol. Dette er et hyggelig uterom som fungerer som en fin forlengelse av spisestuen i sommerhalvåret. Balkongen ble etablert rundt 2006 i regi av sameiet.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA, etablert i 2020.
Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med tykkelse på 38 mm. Det er nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra Primy. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper i henhold til dagens krav.

Våtrom:
Bad med ukjent alder. Rommet har fliser på gulv og vegger i format 20 x 20 cm. Himlingen har malt overflate og er utstyrt med downlights. Det er elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen består av servantskap med glatte fronter, bredde 60 cm, og overlimt servant med ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson. Det er speilskap på vegg. Badet er videre utstyrt med dusjhjørne/åpen dusjløsning, plastsluk, stoppekran, gulvstående wc og naturlig avtrekk/ventilering.

Tekniske installasjoner:
- Elektrisk anlegg med sikringsskap i entré/gang
- Automatsikringer
- Varmtvannsbereder/benkebereder skjult i kjøkkenbenk
- Vannledninger i plast/kobber
- Stoppekran plassert i luke ved servantskap på bad
- Avløpsrør i plast
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Downlights i himling på bad
- Røykvarsling via felles brannalarmanlegg i entré
- Brannslukningsapparat, opplyst å være over 10 år gammelt
- Opplegg for vaskemaskin i bod i trappeløp

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:

- Balkong, terrasse, platting
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflater.

- Vinduer og dører
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder, overflate, ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.

- Kjøkken - Avtrekk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet kullfiltervifte.

- Avløpsrør
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Varmtvannsbereder - Kjøkkenbenk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet varmtvannsbereder er skjult i kjøkkenbenk.

- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet manglende dokumentasjon på utførelse.

- Våtrom - Sanitærutstyr
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc, fuktskadet servantskap.

- Våtrom - Ventilasjon
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

- Våtrom - Overflater
Tilstandsvurdering: Dør, utfôringer og karmlister er fuktutsatt, da badet er under 4 m² og dermed regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Det er registrert avflassing av maling i underkant av dørblad.

Det er også registrert riss/sprekker i flisfuger på vegg og gulv, samt sprukket flis under vegghengt wc. Videre er det observert misfarging, trolig svertesopp/muggsopp, i silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Overflater
Tilstandsvurdering: TG3 er gitt grunnet løse/oppsprekte fliser i dusjsone som vil med tiden gjøre at vann trekker seg inn i tilstøtende konstruksjon.

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

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

Modernisering og påkostninger
I leiligheten ble kjøkken, hvitevarer og gulv i alle rom skiftet i 2020. Samme år ble også vegger og himlinger malt.

I gården er det skiftet tak, og det er installert brannalarmanlegg.
2020

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Var en liten lekkasje fra leiligheter over min leilighet for mange år siden. Den ble utbedret av eier av leiligheten over. Ikke vært noe i min leilighet.

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: Renovasjon av tak på gården i 2019. Prosjektet ble håndtert av Obos Prosjekt AS med Oslo Entreprenørdrift AS som entreprenør. Varmekabler i takrenner. Kostnad ca 1,5 mill. Installert nytt trådløst brannalarmanlegg i alle leiligheter i AG Intallasjon AS og Elotec AS I 2022. Varsel til Securitas.

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: Utført av Sondre Rabbe Hoem hos Øyvind Hviding Elektro. Rep lys på bad, byttet dimmer. Skiftet komfyrlykt. Festet stikkontakt i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Sondre Rabbe Hoem. 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert nytt kjøkken inklusive hvitevarer og nytt gulf. Utført av Renhold Siakta og DS Rørlegger AS. I 2020.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, avdekket i status rapport i forbindelse med utbedring av gårdens tak. Utbedret av Entreprenør som nevnt ovenfor.

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen sprekker og skjevheter i gårdens kjeller. Gammel gård.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Generelt nabovarsel fra kommunen om å sette mange eiendommer på gul liste så vidt jeg vet. Forbud mot endringer nå.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Kan bli en liten økning i felleskostander, men ikke noe vedtatt.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygningen ble oppført i 1897.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med tilhørende kjeller- og loftsarealer. Kjøkkenet ble fornyet i 2020. Badets alder er ukjent.

Bygningen er oppført med grunnmur i betongstein og gråstein. Yttervegger er utført i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Taket er utformet som saltak og tekket med metallplater. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Vinduer og balkongdør har 2-lags glass. Entrédør har lyd- og brannklassifisering 35 dB/B30.

Leiligheten har naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte på kjøkken. Høyeste målte takhøyde er ca. 3,06 meter i spisestue, og laveste målte takhøyde er ca. 2,50 meter i entré/gang.

Enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og slitasje, og oppgraderinger må påregnes. Skjevheter samt riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes, og må anses som normalt hensyntatt byggets alder.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
- Gardiner i stue og soverom medfølger.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 564 kWh. 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 3 540,- pr. mnd.
Inkluderer: Regnskapsfører, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, fyring, bredbånd, andre driftskostander og lånekostnader.

Felleskostnader kan bli økt med 10%, men dette er ikke vedtatt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 717 896,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 871 584,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd fra GlobalConnect. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Odins gate 14, orgnr. 995607794

Om sameiet
Sameiet Odins gate 14 er et eierseksjonssameie bestående av 10 eierseksjoner på gnr. 212, bnr. 797 i Oslo kommune.

I de senere årene har gården skiftet tak og fått installert brannalarmanlegg. Det opplyses videre at pussing/vedlikehold av mur i 1. etasje samt utskifting av gjerde er pågående vedlikeholdsarbeider. Kostnadene er estimert til ca. kr 20 000 samlet, og kan bli fordelt på de enkelte seksjonene utenom ordinære felleskostnader. Dette er per nå ikke vedtatt.

OBOS Eiendomsforvaltning er sameiets forretningsfører.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 115 346,-pr. 04.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207361062
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 27 781,00
Innfrielsesdato: 30.08.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207378771
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 14 389,00
Innfrielsesdato: 30.12.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207857017
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 984 014,00
Innfrielsesdato: 28.02.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om

renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 560,- pr. 04.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Per 11.05.2026, har ikke megler mottatt årsberetning for året 2025, da årsmøtet i 2026 ikke er avholdt enda.

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 35 243,-
Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd/underskudd på kr. 102 297,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en gang i året for å rengjøre bakgård.

Dyrehold
Husdyr er tillat så langt det ikke er til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Mating av dyr på fellesarealer er ikke tillatt da dette trekker skadedyr til eiendommen.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 21611731

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 371 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Odins gate 14B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner – et av Oslos mest etablerte og ettertraktede boligområder. Her bor man i rolige, klassiske bygater med kort vei til både byliv, servicetilbud, grønne lunger og meget gode kollektivforbindelser. Området passer særlig godt for deg som ønsker en urban hverdag med høy bokvalitet, samtidig som nærområdet oppleves tilbaketrukket og behagelig.

Fra boligen er det kort vei til et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og hverdagstilbud. I nærområdet finner du hyggelige kaféer, restauranter, nisjebutikker og dagligvareforretninger, samtidig som Solli plass, Majorstuen, Skøyen og Aker Brygge ligger innen enkel rekkevidde. Dette gir en svært praktisk hverdag, enten man ønsker å gjøre daglige ærender i nærområdet eller benytte seg av det brede tilbudet i sentrum.

For den som setter pris på grønne omgivelser, er beliggenheten særlig attraktiv. Frognerparken ligger i behagelig avstand fra boligen og byr på store parkarealer, turmuligheter og rekreasjon året rundt. I parken ligger også Vigelandsparken, med over 200 skulpturer av Gustav Vigeland, og om vinteren anlegges det skiløyper i skulpturlandskapet. I nærområdet finnes også gode trenings- og aktivitetstilbud, blant annet Frognerparken tennisanlegg, SATS Solli plass og Artesia Trening.

Dette er et område for deg som ønsker å bo sentralt og urbant, men samtidig verdsetter klassiske omgivelser, grønne lunger og et rolig nabolag. Odins gate 14B gir en sjelden kombinasjon av Frogner-sjarm, nærhet til alt man trenger i hverdagen og enkel adkomst til resten av byen.

Bebyggelse
Bebyggelsen på Frogner består i stor grad av klassiske bygårder, herskapelige fasader og veletablerte kvartaler som gir området et særpreget og tidløst preg. Strøket har lange boligtradisjoner og ligger på grunn som historisk tilhørte Frogner hovedgård. Området ble innlemmet i byen ved byutvidelsen i 1878, og er i dag kjent for sin kombinasjon av sentral beliggenhet, vakker arkitektur og et rolig, urbant bomiljø.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er svært godt. Elisenberg trikkeholdeplass ligger like i nærheten. Fra området er det også enkel tilgang til buss, T-bane fra Majorstuen og tog fra Skøyen stasjon, noe som gjør det lett å komme seg både rundt i Oslo og videre ut av byen. I nærområdet benyttes særlig buss, trikk og gange som primære transportformer, og kollektivtilbudet vurderes som svært godt.

Skoler og barnehager
Området har også et godt utvalg av skoler og barnehager i nærheten. Uranienborg skole, Majorstuen skole og Ruseløkka skole ligger alle innenfor overkommelig avstand, i tillegg til flere barnehager som Frogner International Pre-School, Schafteløkken Menighets barnehage og Vigelandsparken barnehage. Nabolaget oppleves som svært trygt, med et godt kollektivtilbud, meget godt shoppingutvalg og meget godt serveringstilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 18.01.1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plan- og byggesaker i nærområdet:
Frognerveien 37 - oppføring av drivhus
Saksnummer: 2025/07326 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Eckersbergs gate 37 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 2025/14672 - Byggesak
Mottatt sak; 22.10.2025
Status: Under behandling

Odins gate 9 B - reparasjon av etasjeskille etter brann
Saksnummer: 2025/07604 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Odins gate 10 B - oppføring av syv balkonger
Saksnummer: 2026/01493 - Byggesak
Mottatt sak: 10.02.2026
Status: Under behandling

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

301/212/707/5:
04.03.1897 - Dokumentnr: 900666 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:707
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1985 - Dokumentnr: 25606 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1985 - Dokumentnr: 25606 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1
Gnr. 212 bnr. 707 er delt opp i 11 seksjoner
Snr. 11 er uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
14.12.2020. Arkivref. 20/62534-13

02.10.1989 - Dokumentnr: 66950 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/800
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER
Snr. 11 er omgjort til fellesareal og utgår
Endring vedrørende snr. 11 er uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
14.12.2020. Arkivref. 20/62564-13

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 200,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.*3 kr. 11 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 146 400,- 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 21. mai 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Odins gate 14A

Nabolaget Frogner - vurdert av 414 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min 🚶 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	15 min 🚶 1.2 km

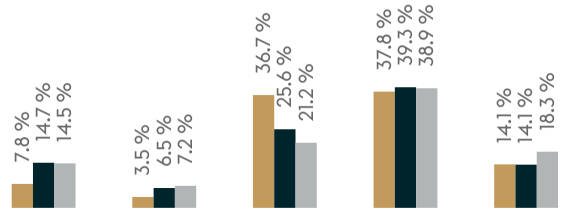
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12	2 min 🚶 0.1 km
Elisenberg	Linje 12N	2 min 🚶 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Uranienborg skole	12 min
SATS Solli plass	12 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Odins gate 14A
0266 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1897
BRA:	64 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	10	1	0

Supertakst

GNR: 212 BNR: 707 SNR: 5

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Odins gate 14A
0266 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42629

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG3 gis grunnet løse/oppsprekte fliser i dusjsone.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong spisestue	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, ikke etablert beslag under bunnkarm på vinduer.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk	TG2 gis grunnet varmtvannsbereder er skjult i kjøkkenbenk.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet manglende dokumentasjon på utførelse.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc, fuktskadet servantskap.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2026

Rapportdato
7.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rune Solberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Anette Solberg**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Odins gate 14A, 0266 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**212**	Bruksnr:	**707**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		

Byggeår: **1897** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Nytt kjøkken i 2020. Bad med ukjent alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,06m i spisestue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,50m i entre/gang. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkontruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	El-arbeider utført av Øivind Hviding Elektro AS.	Ja
2020	Nytt kjøkken og gulv utenom bad.	Ja
2020	Rørleggerarbeider på kjøkken. Utført av DS Rørlegger AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue.	**0**	**0**	**4**
Loftsbod	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Bod i felles trappeløp	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**64**	**58**	**6**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Bod i trappeløp med opplegg for vaskemaskin på ca. 1m² (medtatt som BRA-e).
Lofsbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 3m². Gitterløsning.
Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e).
Alle boder er fremvist av eier.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong spisestue

Type	Balkong
Nordvest-vendt balkong på ca. 4m² med adkomst fra spisestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Balkongen ble etablert rundt 2006 i regi av sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på overflater/alger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales overflatebehandling/vask med kjemikalier som er beregnet for formålet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu/balkongdør i spisestue er fra 2006. Resterende vinduer er fra 1985. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Høy slitegrad på vinduer ved avflassing av maling.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting rundt vindu mot mur bør utføres for å forhindre fukt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter.

TG1:
Det registreres stedvis knirk.
Glippe mellom parkettbord ved at bordene har glidd fra hverandre.
Nedbøyning i gulv ved overgang entre/kjøkken.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 15mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Det registreres små glipper mellom gulvlist og gulv.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2020 og type IKEA.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Primy. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Entre/gang: 2,50m
Soverom: 2,96m
Bad: 2,53m
Spisestue: 3,06m
Stue: 2,96m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entré via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i luke ved servantskap i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2024:
Rep lys bad, byttet dimmer bad, skiftet defekt komfyrvakt og festet stikk i stue.
Datert 21.08.24, utført av Øivind Hviding Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Varmtvannsbereder er skjult og det er ikke mulig å vurdere alder/fundamentering/ELtilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Ved utskiftning av bereder bør man se på en bedre løsning.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

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

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad med ukjent alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

TG3:
Løse/oppsprekte fliser i dusjsone som vil med tiden gjøre at vann trekker seg inn i tilstøtende konstruksjon.

TG2:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv .
Sprekt fils under vegghengt wc.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Utskiftning av ødelagte fliser må påregnes.
Prisestimatet gjelder for utbedring av ødelagte fliser. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til avviket er rettet opp.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Kostnadsestimat overflater **20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Manglende dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Speilskap på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, åpen dusj, naturlig avtrekk, stoppekran og gulvstående wc. Inspeksjonsluke i himling med ukjent innhold da den ikke var mulig å åpne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra entre/gang mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Overflater felles arealer

Beskrivelse
Det ble registret avflassing av maling og saltutsalg på yttervegger i felles gang/kjeller. Avviket bør videre formidles til styret.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

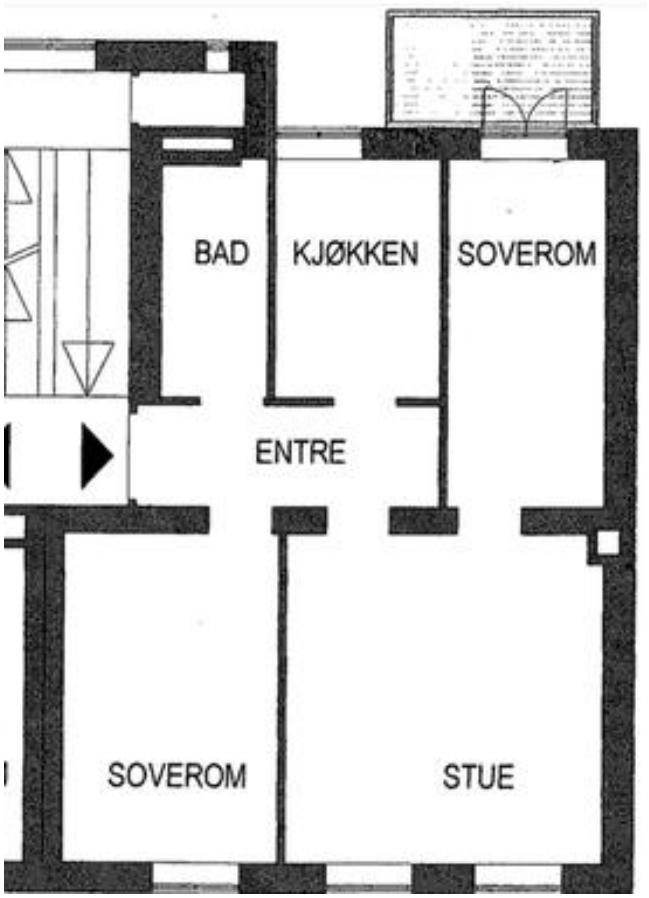
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Annette Meidell Solberg	9578-5999-4-2842789	2026-05-13 11:57:15

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
13. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0264/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 14A, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Annette Solberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0002161731.1.4
Forsikret i: If

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: Var en liten lekkasje fra leiligheter over min leilighet for mange år siden. Den ble utbedret av eier av leiligheten over. Ikke vært noe i min leilighet.

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

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovasjon av tak på gården i 2019. Prosjektet ble håndtert av Obos Prosjekt AS med Oslo Entreprenørdrift AS som entreprenør. Varmekabler i takrenner. Kostnad ca 1,5 mill. Installert nytt trådløst brannalarmanlegg i alle leiligheter i AG Intallasjon AS og Elotec AS I 2022. Varsel til Securitas.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Sondre Rabbe Hoem hos Øyvind Hviding Elektro. Rep lys på bad, byttet dimmer. Skiftet komfyrlykt. Festet stikkontakt i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sondre Rabbe Hoem. 2024.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert nytt kjøkken inklusive hvitevarer og nytt gulf. Utført av Renhold Siakta og DS Rørlegger AS. I 2020.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, avdekket i status rapport i forbindelse med utbedring av gårdens tak. Utbedret av Entreprenør som nevnt ovenfor.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se over.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker og skjevheter i gårdens kjeller. Gammel gård.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Innhentes nå i forbindelse med salget.

---

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? Fremgår av taksrapport utarebeidet i forbindelse med salget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Generelt nabovarsel fra kommunen om å sette mange eiendommer på gul liste så vidt jeg vet. Forbud mot endringer nå.

---

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?

Ja

Beskriv: Kan bli en liten økning i felleskostander, men ikke noe vedtatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0264/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Annette Meidell Solberg	**2026-05-13**

Identifikasjon

Annette Meidell Solberg

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

enova

Energiattest



Adresse **Odins gate 14A, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291271**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80504411**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **707**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **229,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 090 kWh**



Odins gate 14A, 0266 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Odins gate 14A, 0266 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 24: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 25: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 26: Tiltak utendørs

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

Tiltak 27: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 28: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 29: Bruk varmtvann fornuftig

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hei,

Styret innkaller til årsmøte tirsdag 27 mai 2025.

Årsmøte avholdes kl. 17.00 i leiligheten til Morten Bjønnstu i øverste etasje.

Årsmøte

Til behandling foreligger:

Godkjenning av innkalling og valg av møteleder

Godkjenning av regnskap for 2024 og budsjett for 2025

Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 følger vedlagt.

Valg av styre

Aleksandra Petit Einen går ut av styret på grunn av flytting til Brussel. Vi jobber med å få inn et nytt medlem.

Forslag til tiltak fra Martin Klingenberg

Til orientering vedlegges mail fra Klingenberg. Styret har ingen innvending mot at seksjonseierne 10 og 12 maler Odinshus. Men vi må få vite hvilke farge og at byantikvaren har godkjent dette.

De øvrige tiltak kan vi diskutere i møte.

Fullmakt

Det er full adgang til å gi fullmakt til annen person dersom seksjonseier ikke kan delta. Bare gi beskjed til styret.

Teams

Dersom seksjonseier ønsker å delta på teams er det bare å gi beskjed. Vennligst oppgi mailadresse.

Mvh

Rune

SAMEIET ODINS GATE 14
ORG.NR. 995 607 794, KUNDENR. 4582

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	409 068	409 068	0	0
Andre inntekter		0	109 994	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**409 068**	**519 062**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-28 808	-27 358	0	0
Konsulenthonorar		0	-375	0	0
Drift og vedlikehold	3	-51 516	-108 245	0	0
Forsikringer		-65 874	-57 054	0	0
Kommunale avgifter	4	-125 692	-107 896	0	0
Energi/fyring		-10 430	-6 285	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-26 268	-26 268	0	0
Andre driftskostnader	5	-37 655	-31 003	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-346 242**	**-364 483**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**62 826**	**154 579**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	1 458	1 252	0	0
Finanskostnader	7	-99 527	-94 306	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-98 069**	**-93 054**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-35 243**	**61 525**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-35 243	0		
Reduksjon udekket tap		0	61 525		

SAMEIET ODINS GATE 14
ORG.NR. 995 607 794, KUNDENR. 4582

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 092	12 299
Kundefordringer		0	48 887
Forskuddsbetalte kostnader		4 338	2 189
Driftskonto OBOS-banken		115 186	194 406
SUM OMLØPSMIDLER		**139 615**	**257 781**
SUM EIENDELER		**139 615**	**257 781**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-1 115 925	-1 080 681
SUM EGENKAPITAL		**-1 115 925**	**-1 080 681**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	1 173 156	1 262 642
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 173 156**	**1 262 642**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 620	10 742
Leverandørgjeld		8 209	1 123
Påløpte renter		513	8 736
Påløpte avdrag		0	7 177
Annen kortsiktig gjeld	10	48 042	48 042
SUM KORTSIKTIG GJELD		**82 384**	**75 820**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**139 615**	**257 781**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Odins Gate 14

Rune Solberg Sebastian Alexander Bern Morten Bjønnstu

Aleksandra Einen

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	382 800
Internett	26 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**409 068**

NOTE: 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 300
Drift/vedlikehold VVS	-7 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 566
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 516**

NOTE: 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-72 370
Feieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-51 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-125 692**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-32 475
Andre fremmede tjenester (PBE ferdigattest brannvarslingsanlegg kr 1.400)	-1 507
Andre kontorkostnader (miljøgebyr kr 1 500)	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 655**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	928
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	530
SUM FINANSINNTEKTER	**1 458**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-14 285
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 719
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-80 523
SUM FINANSKOSTNADER	**-99 527**

NOTE: 8
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 låne-opptaket 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: 9
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2014	-200 000	
Nedbetalt tidligere	140 703	
Nedbetalt i år	18 228	
		-41 069

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0

Nedbetalt i år	0	
		-1 000 000
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2011	-825 000	
Nedbetalt tidligere	621 655	
Nedbetalt i år	71 258	
		-132 087
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 173 156**

NOTE: 10

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utfakturert seksjon 12 for ekstra felleskostnader 2023 (avregning ikke mottatt)	-48 042
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-48 042**

Sameiet Odins Gate 14

Budsjett 2025	**Regnskap 2024**	**Budsjett 2025**
Driftsinntekter:		
Felleskostnader	409 068	409 068
Andre inntekter	0	0
Sum driftsinntekter	**409 068**	**409 068**
Driftskostnader:		
Regnskapsførerhonorar	-28 808	-29 000
Konsulenthonorar	0	0
Drift og vedlikehold	-51 516	0
Forsikringer	-65 874	-70 000
Kommunale avgifter	-125 692	-130 000
Energi/fyring	-10 430	-10 000
TV-anlegg/bredbånd	-26 268	-26 268
Andre driftskostnader	-37 655	-40 000
Sum driftskostnader	**-346 242**	**-305 268**
Driftresultat	**62 826**	**103 800**
Finansinntekter/-kostnader:		
Finansinntekter	1 458	1 000
Finanskostnader	-99 527	-100 000
Res. finansinnt./-kostnader	**-98 069**	**-99 000**
Årsresultat	**-35 243**	**4 800**

Forventet likviditetsutvikling i 2025:

Bankinnskudd pr. 01. januar 2025	**115 186**
Årsresultat	4 800
Økt banklån/innbetaling	0
Endring restanser, kundefordringer, forskudd	0
Avdrag på banklån	-20 000
Kontantstrøm	**-15 200**
Bankinnskudd pr. 31. desember 2025	**99 986**

Hei!
Vi er relativt nye i borettlaget, og har allerede startet et større arbeid inne i egen bolig. Nå er det varmt ute, så vi har riktig nok også tenkt på hvordan vi kan gjøre bakgården finere. Under er en liste med forslag til hva vi mener kunne gitt et skikkelig løft til bakgården. Vi er villig til å stå for en god del av arbeidet som må gjøres for å heve nivået på bakgården. Forslagene under er i prioritert rekkefølge, så anse de første forslagene som de vi setter høyest.

Maling bolig

Vi i stallen har pratet sammen om at vi ønsker å male boligen i en farge som står i stil med resten av bakgården. Vi har enda ikke funnet ut nøyaktig hvilke farger, men målet er at fargen skal harmonere bedre med omgivelsene. Vi vil gjerne utføre dette arbeidet juni 2025 gitt at det ikke er noen protester fra styret eller byantikvaren.

Spyling av bakgård

Mosen har tatt over asfalten i bakgården. Vi i andre etasje i stallen vil gjerne leie en høytrykkspyler for å så spyle bort all mose og om ønskelig kan vi spyle fasade på Odins gate 14A (inne i bakgården). Litt bekymret for at malingen kan bli med. Kan hende man skal vente med å spyle fasaden til man har planlagt utbedringer.

Bygge nye gjerder

Gjernene i bakgården trenger et skikkelig løft. De som står der nå har sett bedre dager. Jeg har regnet på hva ett nye gjerder vil koste. Jeg estimerer at matrialer vil koste i underkant av 10 000 kr. Vi kan gjerne stå for riving av eksisterende gjerder og byggingen av nye. Tanken er å bygge dem med impregnert trevirke. Maling må derfor vente til 2026. Maling er ikke en av estimatet.

Forslag til en eventuel dugnad

I mitt tidligere borettslag, lokket styret med en iSekk. Altså at deltakere på dugnaden fikk lov til å kaste skrot fra egne boliger oppi iSekken. Det er også en fin mulighet til å fjerne skrot fra bakgården. Hentingen og disponeringen koster litt. Vi har kastet mye skrot gjennom vinteren. Sekken i seg selv koster noen hundre kroner, mens henting av en stor sekk koster et par tusen kroner.

Oppgradering av inngangsparti

Tregulvet som ligger i inngangspartiet har sett bedre dager. Vi lurte på om man kunne prioritert å skifte dette gulvet. Vi kunne også sett for oss at dette kunne blitt gjort med terassebord. Terassebord er veldig rimelig. Et slikt arbeid kunne blitt gjort for under 5000 kr.

Søppelskur

Akkurat nå står søppeldunkene ved inngangspartiet. Kunne vi plassert dunkene på en smartere måte og kanskje fått tak i finere beholdere?

Martin Klingenberg

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Frida Mundal
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: f.mundal@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0264/26 . Vår ref.: 4582-1-05 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Odins Gate 14
Organisasjonsnr:	995607794
Seksjonseier:	Solberg, Annette Meidell
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Odins Gate 14 A, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	212
Bnr.	707

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 21611731.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207361062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	27 781,00
Innfrielsesdato:	30.08.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207378771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	14 389,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207857017
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	984 014,00
Innfrielsesdato:	28.02.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 3 540,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 316,00	
Internett	224,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	66,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 082,-
Annen formue:	4 560,-
Gjeld:	119 744,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207361062
Restsaldo:	3 122,81
Kapitalkostnader:	798,10
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207378771
Restsaldo:	1 617,08
Kapitalkostnader:	213,19
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207857017
Restsaldo:	110 606,16
Kapitalkostnader:	810,88
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 115 346,05,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder epost: rune@advokatsolberg.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.
Styrets kontaktinfo:

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6.725,– 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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Stensberggt. 15

Møtedato: 06.11.2024
Møtetidspunkt: 1900
Møtested: Bakgården Stensberggt 15.

Til stede: 5 seksjonseiere, ingen fullmakter, totalt 5 stemmeberettigede.

Marius N Holm, Ella I Trier, Hans Hagenes Bøe, Elton Wong og Sara Underland Mjelva.

Møtet ble åpnet av Bjørn Eieland

Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Bjørn Eieland foreslått.

Vedtak: Godkjent

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Bjørn Eieland foreslått.
Som protokollvitne ble Elton Wong foreslått.

Vedtak: Godkjent

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2.Valg av ny styreleder

A Som styreleder, ble Hans H Bøe foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 1915. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Bjørn Eieland _____

Fører av protokoll
Navn: Bjørn Eieland _____

Protokollvitne 1

Navn: Elton Wong, _____

Protokoll fra årsmøte for 2025 i Sameiet Odins gate 14.

Den 27 mai 2025 kl. 17 00 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Odins gate 14 som består av 11 eierseksjoner. Møtet ble holdt hos Morten Bjønnstu.

Til stede var følgende seksjonseierne:

Seksjon 2 - Aleksandra Petie Einen (teams)

Seksjon 3 – Iselin Semb

Seksjon 4/7 - Jan Eirik Ellingsen

Seksjon 5 - Rune Solberg (fullmakt fra Annette Solberg)

Seksjon 9 – Morten Bjønnstu

Seksjon 10 – Emilie S Damås og Martin Klingenberg

Seksjon 12 – Nora Marie Høyem Eftedal

Valg av møteleder og godkjenning innkalling

Rune Solberg ble valgt til møteleder.

Det var ingen innvendinger til innkallingen og møte ble derfor enstemmig lovlig satt.

Morten Bjønnstu og Rune Solberg ble valgt til å undertegne protokollen.

Godkjenning av årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025

Årsregnskap for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent. Budsjett for 2025 ble også gjennomgått og enstemmig godkjent. Alle dokumenter var på forhånd sendt ut til samtlige seksjonseiere.

Det ble orientert om at felleskostnadene vil kunne øke i tiden fremover. Styret følger med og kommer tilbake med eventuell beslutning om økning.

Valg av nytt styremedlem og formann

Aleksandra Petie Einen trer ut av styret på grunn av utenlandsopphold. Nora Marie Høyem Eftedal overtar hennes styreplass som styremedlem.

Styret består derfor av:

Rune Solberg (formann)

Morten Bjønnstu (medlem)

Nora Marie Høyem Eftedal (medlem)

Beslutningene var enstemmige.

Nora Marie Høyem Eftedal overtar Aleksandra Petie Einens rolle som lokalt ansvarlig for brannvarslingssystemet som følger av gjeldene branndokumentasjon. Aleksandra Petie Einen oppdaterer branndokumentasjonen og orienterer Nora Marie Høyem Eftedal om systemet.

Eventuelt

Under eventuelt ble følgende forslag fra Martin Klingenberg til utbedringer av Odins Hus og bakgården diskutert.

Maling av Odins Hus

Samtlige var positive til at Odins Hus kunne males. Martin Klingenberg sender over fargeprøve og godkjennelse fra Byantikvar til styret.

Spyling av bakgård

Dette er allerede gjort og bare positive tilbakemeldinger fra samtlige.

Skifte av begge gjerder

Samtlige var positive til å skifte begge gjerder. Martin Klingenberg har anslått at dette koster cirka NOK 10 000 i materialer og at han vil gjøre arbeidet uten kostnad. Martin Klingenberg påtok seg å undersøke eventuelle innvendinger fra tilstøtende gårder/leilighetsbygg og offentlige myndigheter. Han melder tilbake til styret.

Det ble og diskutert om det samtidig bør bygges skur/innramming av søppelbøtter. Martin Klingenberg påtok seg å undersøke hvilke løsninger som godkjennes av Oslo kommune.

Oppgradering av gulv inngangsparti

Samtlige var positive til å skifte ut gulvet på de mest slitte/skadede områder.

Oppsummering

Ovennevnte punkter hører under styret som protokollerer beslutningene når alle forhold er klarlagt.

Intet mer på agendaen

Oslo, 3 juni 2025

Rune Solberg

Morten Bjønnstu

Husordensregler for Sameiet Odins Gate 14

Vedtatt i sameiemøte den 28. april 2011

1. GENERELT

   Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

   Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

   Alle har plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt og å melde forsømmelser og misbruk til styret.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

   Sameier er ansvarlige for at beboere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

   Sameier er ansvarlig for å melde nye beboere til sameiets forretningsfører med navn, adresse, e-post og telefonnummer. Sameier har også plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking for leietakere.

   Det skal vises varsomhet ved flytting.

3. SØPPEL

   Avfall skal ikke hensettes i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på terrassene.

   Alt husholdningsavfall må pakkes godt inn før det kastes i utvendige søppelbeholdere. Papp og papir skal legges i papirbeholdere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

4. STØY

   Sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Musikk skal uavhengig av tidspunkt ikke være til sjenanse for naboer. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder.

   Oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan bare utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen og fellesareal lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, inkludert leietaker eller andre som er gitt adgang til området. Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning, inkludert vaskeboder skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser.

Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Sameier er ansvarlig for at egen seksjon har minst en fungerende røykvarsler og ett fungerende brannslukningsapparat.

6. FELLESAREALER

Dør fra gate til bakgård, samt inngangsdører til oppgangen må alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og loftsboder. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Eier/leietaker er ansvarlig for at nøkler ikke kommer på avveie.

På fellesarealene skal det ikke hensettes private gjenstander som for eksempel sko utenfor inngangsdører etc. Dører til vaskerom i oppgangene skal holdes lukket av hensyn til brannsikkerhet. Reklame eller papir skal ikke legges oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men kastes i papircontainer.

Sameiere/beboere plikter å holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Lys i boder skal slukkes når man forlater de. For å sikre lufting og unngå fukt skal dører til kjellerboder ha lufteåpning og hyller plasseres med tilstrekkelig avstand til yttervegg.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte sameiere til å delta.

7. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Mating av dyr på fellesarealer er ikke tillatt da dette trekker skadedyr til eiendommen.

VEDEKTER FOR SAMEIET ODINSGATE 14

§ 1.

Sameiet består av 10 seksjoner av gnr. 212, bnr. 707 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring av 2.10.1989.

§ 2.

Sameiet ledes av et styre som består av 3 personer valgt av og blant seksjoneseierne. Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører.

§ 3.

Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor.

§ 4.

Sameiermøte avholdes 1 gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste forøvrig.

Sameiermøtet behandler:

1. Valg av møteleder
2. Årsberetning
3. Regnskap og budsjett
4. Valg av formann, viseformann og styremedlem
5. Valg av revisor og forretningsfører
6. Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når minst en av seksjoneseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller i Lov om eierseksjoner.

I sameiermøtet har hvert medlem like mange stemmer som det antall selveierseksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 3 seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har en representant for eieren møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameiermøtet vedtar ordensreglement/husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter med 2/3 flertall.

§ 5.

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Sameiets forretningsfører skal, av registreringshensyn, underrettes om overdragelser og om fremleie.

§ 6.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. lov om eierseksjoner § 16.

§ 7.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen eller sameierens spesielle virksomhet eller karakter, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 8.

Seksjon 1 - 9 har ansvaret for ytre og indre vedlikehold av hovedhus.
Seksjon 10 har ansvaret for ytre og indre vedlikehold av sidebygning.
Hver enkelt sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av sin seksjon og andre rom som er knyttet til eierandelen. Gårdeierforsikringen (fullverdi) skal dekke begge bygninger - med spesifisert premiebeløp pr. bygning. Fellesutgifter som skal dekkes etter sameiebrøken er offentlige avgifter, vedlikehold av utearealer inkl. snerydding samt godtgjørelse til forretningsfører. Skulle det vise seg at fordelingen av de faktiske vann- og renholdsavgifter avviker fra sameiebrøken, er sameierne inneforstått med at kostnadene skal fordeles etter reelt forbruk.
Seksjon 10 (næring) har ikke adgang til å disponere noe av sameiets fellesareal i hovedbygning.
Styret treffer avgjørelser om og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for, og skriftlig godkjent av sameiestyret.
Felles spørsmål som direkte vedrører bare enkelte av sameierne skal primært søkes løst disse imellom.

§ 9.

Avtale av 3. juli 1990 skal regulere forholdet mellom sameiet og den til enhver tid eier av seksjon nr 10. Begge parter plikter å følge avtalens innhold. Avtalen kan endres dersom begge parter er enig om dette. Avtalen som ligger vedlagt er en del av vedtektene for sameiet.

§ 10.

Styret fastsetter á konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 15.000 i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst og er uten opptrinnsrett.

§ 11.

Sameiestyret skal sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli lagt på eiendommen, faste utgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av fellesanlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel m.v. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifer.

§ 12.

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, sameiermøtets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av bakgrunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak prøves med klage til sameiermøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Sameiermøtets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.
Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til ny sameier som må godkjennes av sameiestyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

§ 13.

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 14.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og ett styremedlem i felleskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører.

§ 15.

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7, med endringer sist ved lov av 20. juni 1991 nr. 40.

Mellom

Eier av seksjon nr. 10 i Odinsgt. 14

og

Sameiet Odinsgt. 14 v/samtlige sameiere (heretter kalt Sameiet)

er det idag inngått slik

A V T A L E :

1. Avtalen tar sikte på å løse forholdet mellom eier av seksjon 10 og Sameiet som følge av at seksjon nr. 10 kan brukes til næringsvirksomhet.

2. Avtalen gjelder uten tidsbegrensning av noen art. Den kan imidlertid heves dersom en av partene vesentlig misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Avtalen kan endres dersom begge parter er enige om dette.

   Avtalen blir å tinglyse på seksjon nr. 10 for eier av seksjon 10's regning.

3. Ønsker eier av, eventuelt leietaker i, seksjon nr. 10 i forbindelse med sin bruk av seksjonen å foreta skilting av noen art på sameiets eiendom eller på seksjon nr. 10, skal dette på forhånd forelegges Sameiet v/styret for godkjennelse. Sameiet v/styret plikter på sin side så snart som mulig å ta stilling til henvendelsen. Det er en absolutt forutsetning at all skilting skal være diskret og nøytral.

4. Den næringsvirksomhet som skal utøves i seksjon 10, må ikke være av en slik art at den er til vesentlig sjenanse for beboerne i Odinsgt. 14.
   Det skal uansett ikke være anledning til å benytte lokalene til følgende virksomheter (opplistingen er ikke uttømmende):

- Legekontor og andre virksomheter som medfører oppbevaring av narkotiske midler
- Aerobics
- Produksjonsvirksomhet som medfører generende støy
- Virksomheter som medfører unormal stor kundetrafikk
- Detaljhandel

5. Eier av seksjon 10 skal påse at kundebesøk, leveranser eller annen tilførsel til brukerne av seksjon nr. 10 ikke påfører beboerne i Odinsgt. 14 vesentlig sjenanse.

6. Utover dette er det avtalens intensjon at seksjon 10 ikke skal benyttes til virksomheter som antas å kunne medføre vesentlig sjenanse for beboerne i Odinsgt. 14. Det skal legges alminnelige objektive kriterier til grunn for en slik vurdering.

7. Før ny virksomhet bringes inn i seksjon nr. 10 skal styret godkjenne at virksomheten ikke bryter med forutsetningene i denne avtalen.

8. Med mindre annet fremgår av denne avtale er seksjon nr. 10 og virksomheten i denne på vanlig måte underlagt Sameiets vedtekter.

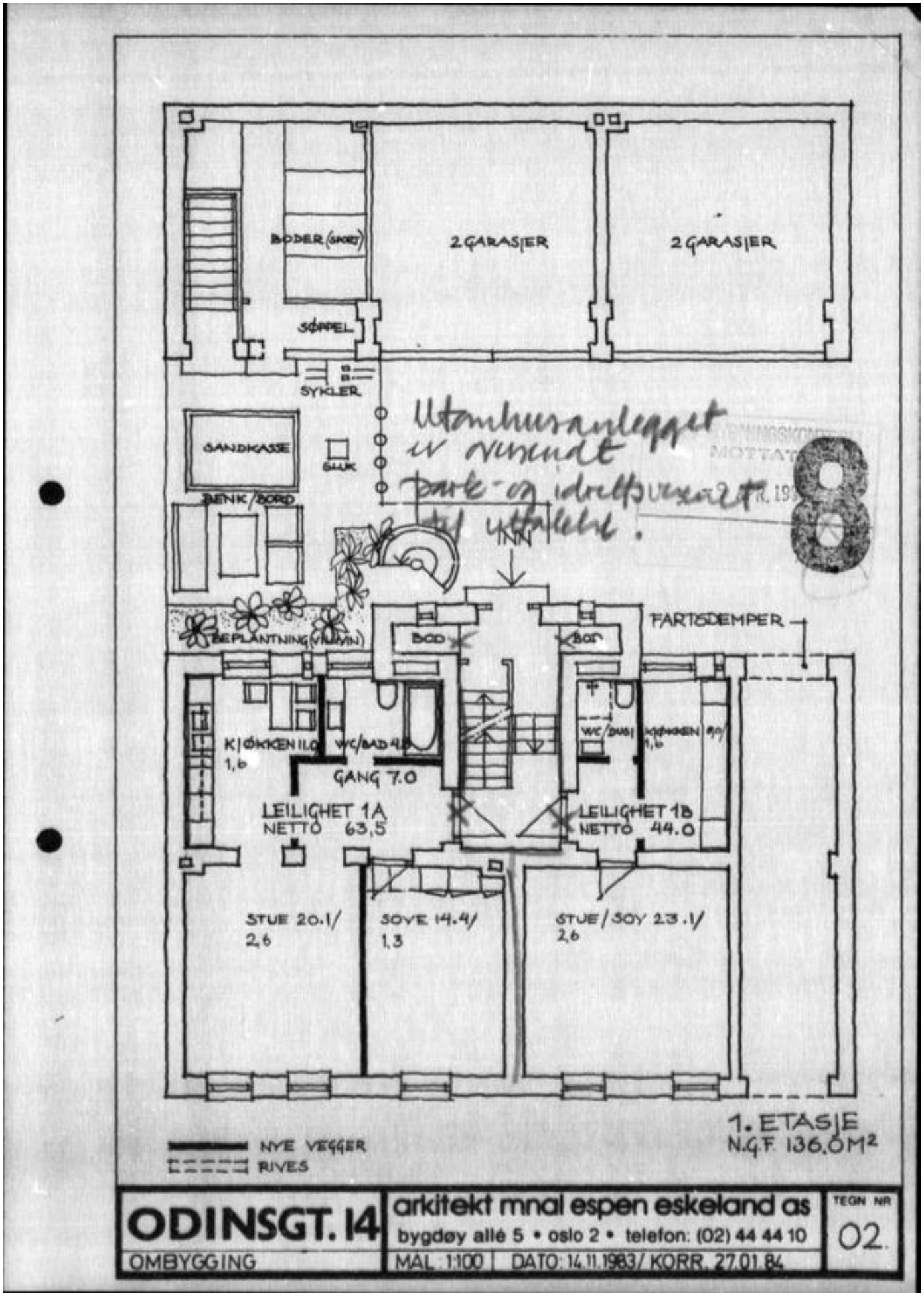
9. Krav/plikter som er pålagt virskomheten i seksjon 10 etter nærværende avtale, plikter eier av seksjon nr. 10 også å gjøre sine eventuelle leietagere kjent med.

Nærværende avtale er utferdiget og underskrevet i 2 -to- eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Oslo, den 13/7 1990.

For eier av seksjon nr. 10

For Sameiet Odinsgt. 14


BODER (SNORT)
2 GARASJER
2 GARASJER
SØPPEL
SYKLER
Utomhusanlegget
er oversendt
park- og idrettsvesenet
til uttalelse.
SANDKASSE
BENK/BORD
INN
BEPLANTNING (VINTAVIN)
BOD
BOD
FARTSDEMPER
K/ØKKEN 11.0
1,6
WC/BAD 4.5
GANG 7.0
WC/DUSJ
KJØKKEN 9.0/
1,6
LEILIGHET 1A
NETTO 63,5
LEILIGHET 1B
NETTO 44.0
STUE 20.1/
2,6
SOVE 14.4/
1,3
STUE/SOV 23.1/
2,6
1. ETASJE
N.G.F. 136.0M2
NYE VEGGER
RIVES
ODINSGT. 14
OMBYGGING
arkitekt mnal espen eskeland as
bygdøy allé 5 • oslo 2 • telefon: (02) 44 44 10
MÅL 1:100
DATO: 14.11.1983/ KORR. 27.01.84
TEGN NR
02.

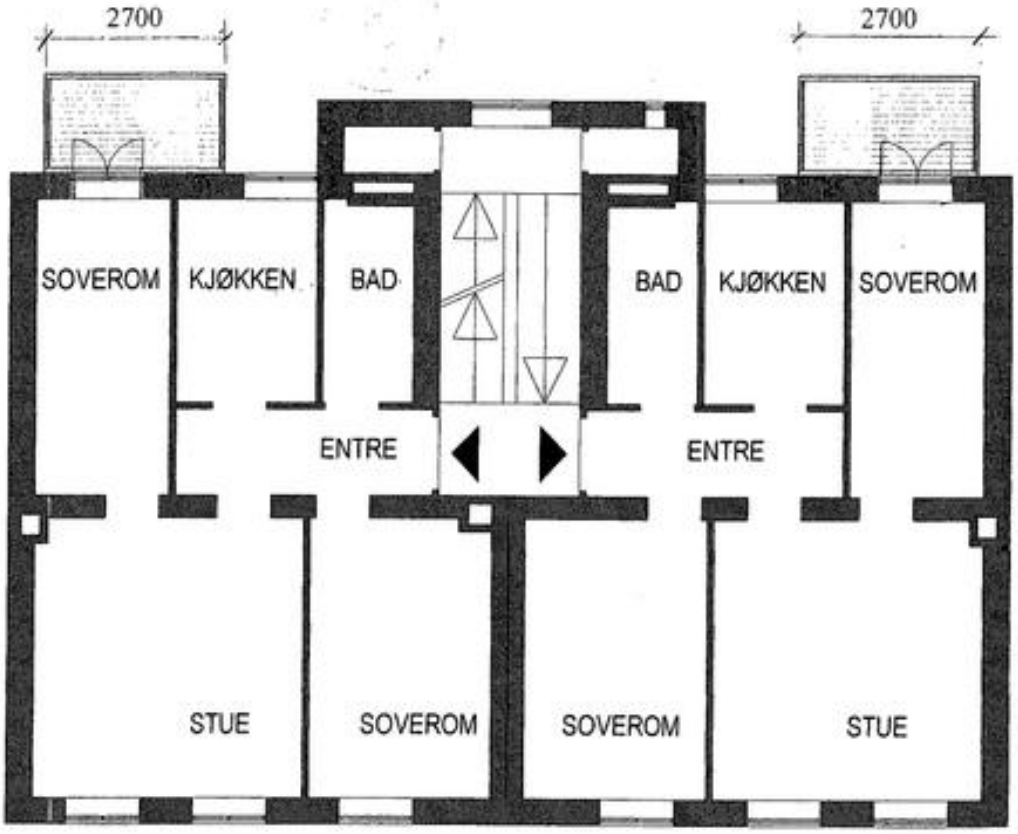
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		**Gnr / Bnr:**	**212 / 707**
Arbeidets og bygningens art		**Adresse:**	**ODINS GATE 14**
		Saksnr:	**2005/11309**
Tiltakshaver		**Registrert dato:**	**26092005**
Ansvarlig søker			

1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

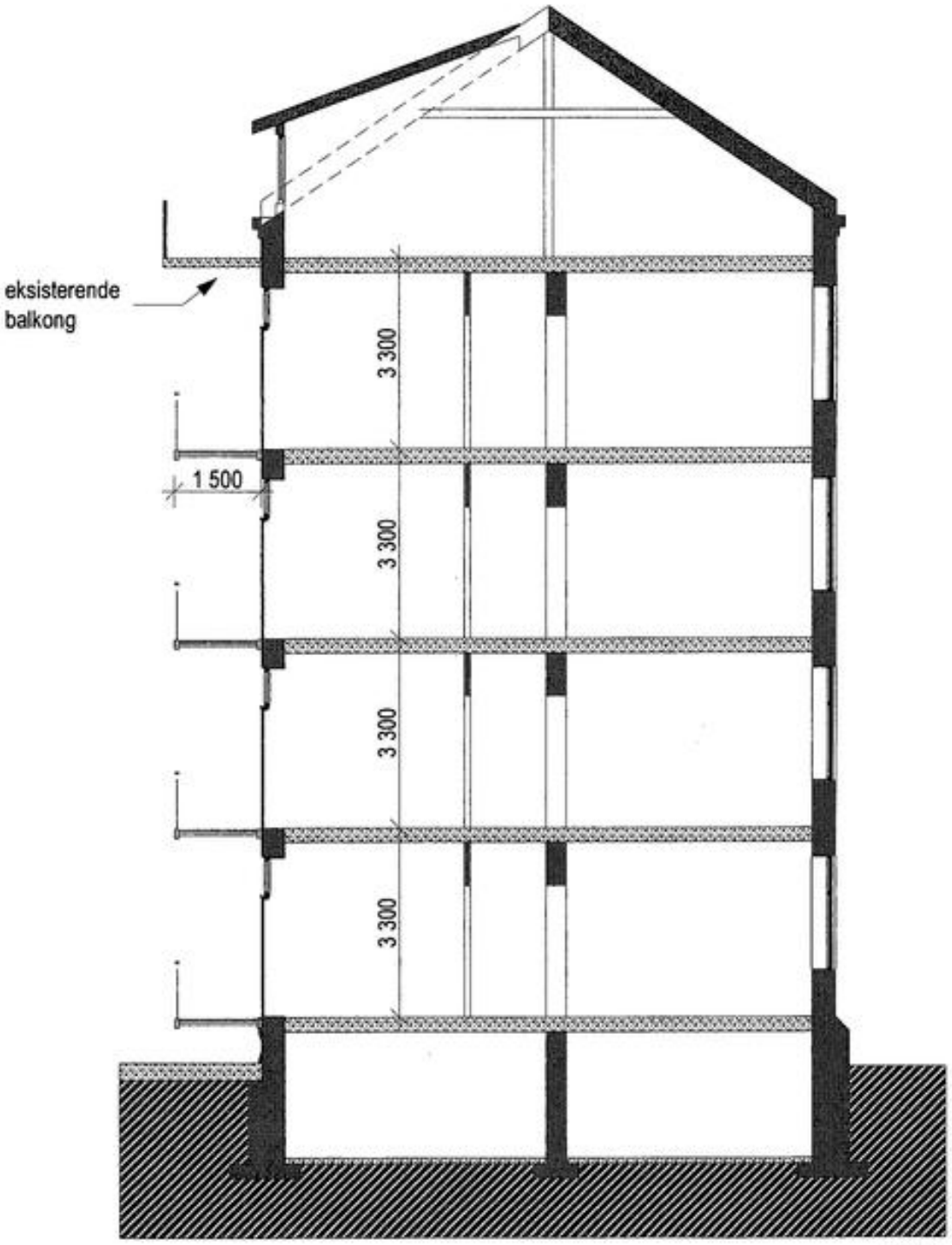


Rev.	Korreksjon	Sign	Dato
C	BALKONGSTØRRELSE	FG	06.01.06
B	BALKONGSTØRRELSE	FG	08.12.05
A	DØRPLASSERING	FG	17.09.05

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Prosjekt	Odinsgate 14
	Plan, ny situasjon
	Gnr 212, Bnr 707
Sign.	FG
Mål	1:100
Dato	26.08.05
Tegn.nr	521-05 C

VEDLEGG E-6

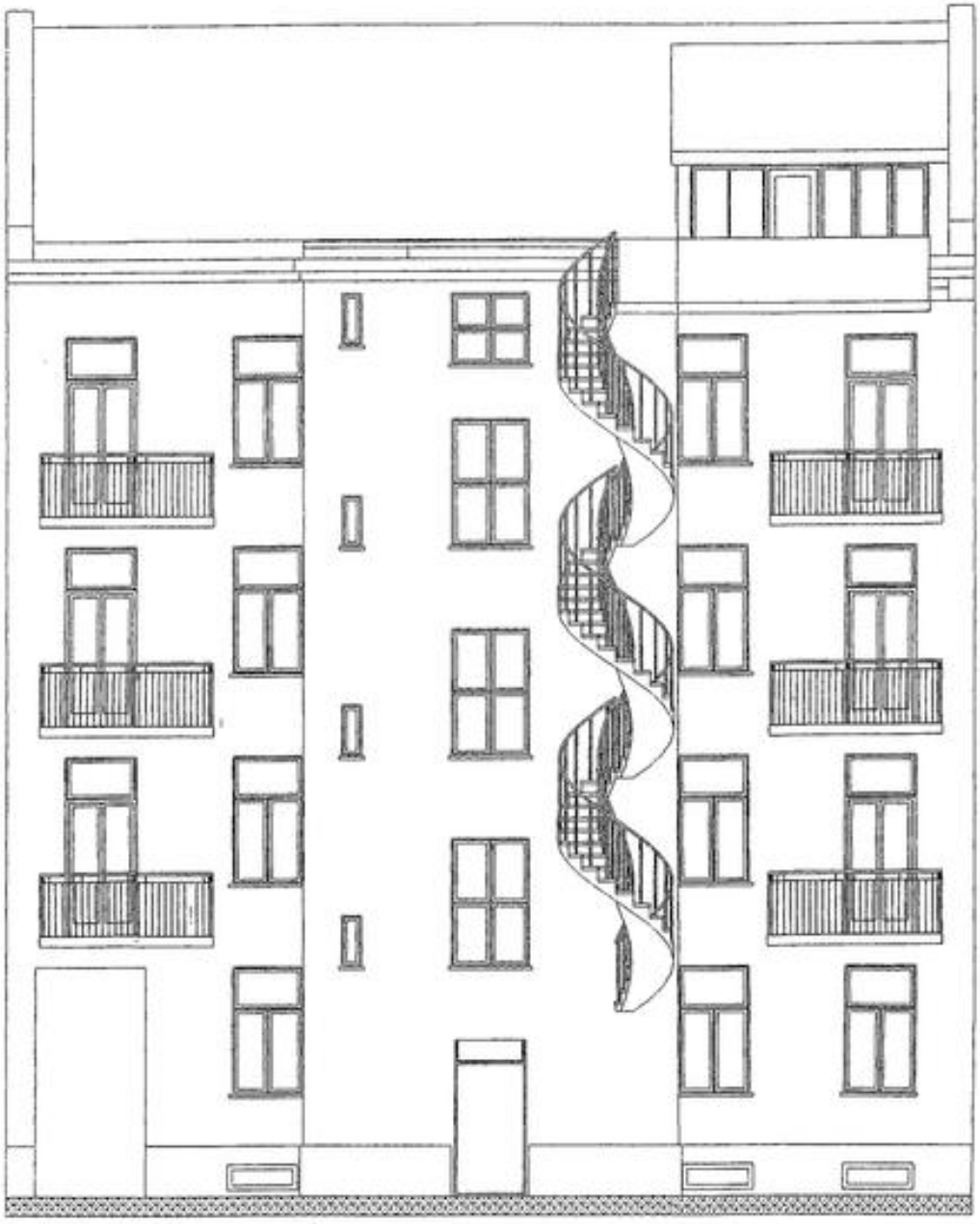


2

Rev.	Korreksjon	Sign	Dato

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Projekt Odinsgate 14	
Snitt, ny situation	
Gnr 212, Bnr 707	
Sign.	FG
Mål	1:100
Dato	26.08.05
Tegn.nr	521-07



Rev.	Korreksjon	Sign	Dato
B	STØRRELSE OG ANTALL BALKONGER	FG	06.08.05
A	OMPLASSERING	FG	01.07.05

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Projekt Odinsgate 14	
Fasade, ny situation	
Gnr 212, Bnr 707	
Sign.	FG
Mål	1:100
Dato	26.08.05
Tegn.nr	521-06 B

V. D. J.-No. 24. 97.
B Stiftg.

Indk. Kontoret for Christiania 209/97. = 211/97.

Anmeldelse
i Sagsliste.
Erklæring.
I Stadsing. Bestrm

Expeditions-Dokument

angaaende Paaningelens.

paa Matr.-No. 14 Odinsgads.

Indleveret 18de Januar 97 Attesteret

Christiania den 18de Januar 1897

Chr. Linthoe

Politiinspektionen med Anmodning om at gjøre sig bekjendt med Forholdene og Grunden til Klagen, samt eventuelt gjøre Indberetning om Sagen.

Christiania Politiinspektion
34/97.

Intet at bemærke
d. 19/1 1897.
Theodor Gallis.

Oversendes den øvrige Sundhedskommission.
Christiania den 20 Januar 1897.
Chr. Linthoe

Klosetgruberne maa konstrueres vandtætte.
Gjødkenerne maa isoleres fra Klosetterne ved Anbringelse af et Luftskikt S, der sætter i Forbindelse med den ydre Luft. Klosetrummene bør ventileres ligesom ved Siden af Gjødkenpiben anlagt særskilt Kanal.
Christiania 20 Januar 1897.

Chra. Sundhedskommissions Bygningskontor
J.-No. 44. 97.

Bjørnhaldt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 12-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200511309 - 7**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Odins gate 14

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208732
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	07.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ODINS GATE 14A
Postadresse:	0266 OSLO
Matrikkel:	0301-212/707

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208732

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. bad og w.c., innr.leiligheter på loft. Utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr nr
Odins gate 14	84/49

Byggherre	Ansvarshavende
Niels A.B.Bugge, Akersgt.35, 0180 OSLO 1	Jens Chr.Birkely, Lerkeveien 18 1053 OSLO 10

THE/bs

Dato 11.mai 1988.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

SKI. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rambøll Norge AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 30.04.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201214041-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 14A	Eiendom:	212/707/0/0
Tiltakshaver:	Morten Bjønnstu	Adresse:	Odins gate 14 A, 0266 OSLO
Søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - ODINS GATE 14 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 25.04.2013.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AG INSTALLASJON AS
Brynsveien 12
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.09.2024
	202215801 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	ODINS GATE 14 A-B	Eiendom:	212/707/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINS GATE 14	Søker:	AG INSTALLASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Odins gate 14 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 07.12.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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

Kopi til:
SAMEIET ODINS GATE 14, Odins gate 14, 0266 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208732
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	07.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ODINS GATE 14A
Postadresse:	0266 OSLO
Matrikkel:	0301-212/707

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208732

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Astrup og Hellern Arkitektene AS
Svovelstikka 1
0661 OSLO

Dato: 27112007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403885-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 14	Eiendom:	212/707
Tiltakshaver:	Catherina Lande og Marcus Rosenqvist	Adresse:	Odins gate 14, 0266 OSLO
Søker:	Astrup og Hellern Arkitektene a/s	Adresse:	Svovelstikka 1, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring/Bruksendring

FERDIGATTEST - ODINS GATE 14

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
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Avdelingsenhetsleder

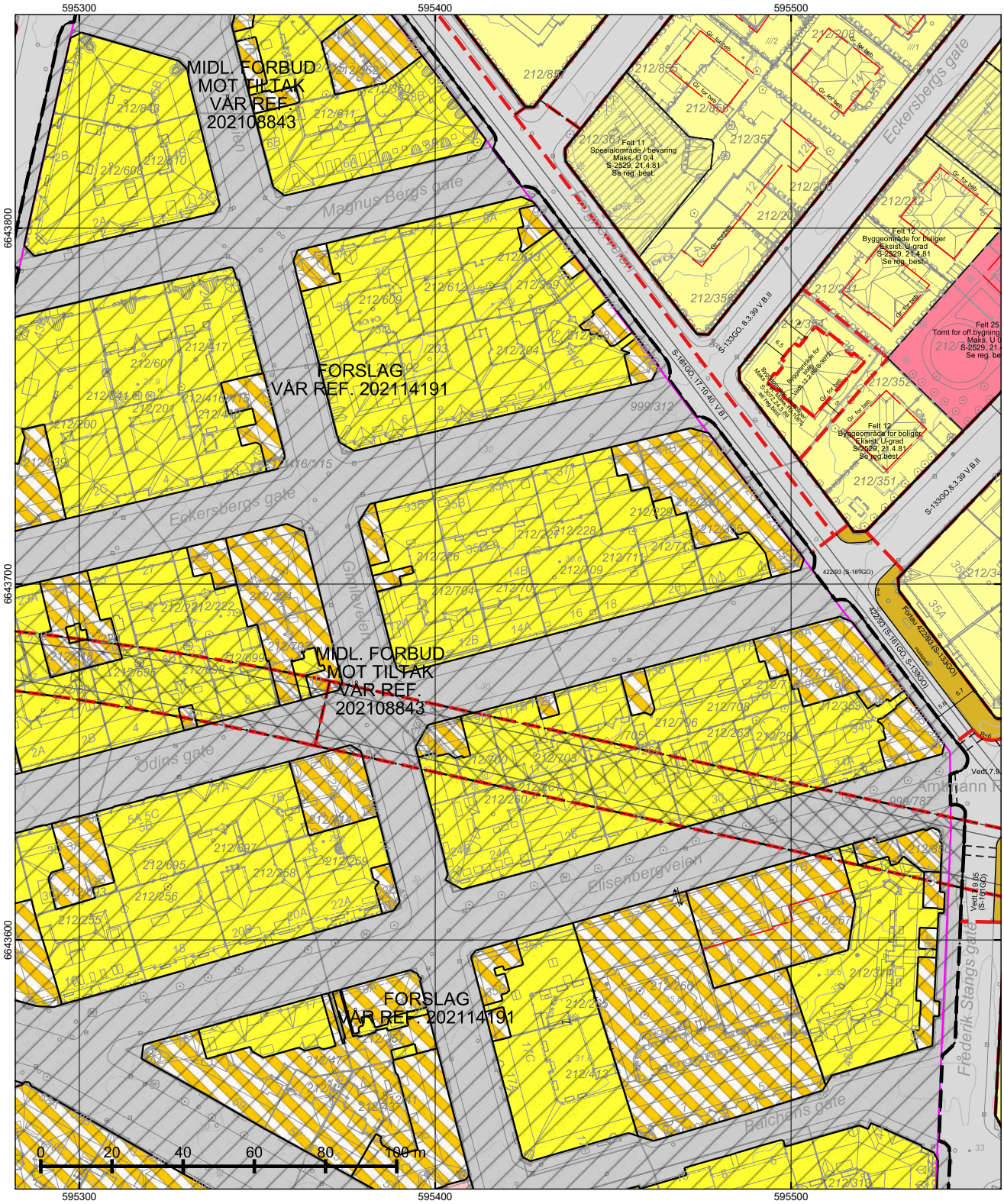
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til:
Catherina Lande og Marcus Rosenqvist, Odins gate 14, 0266 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

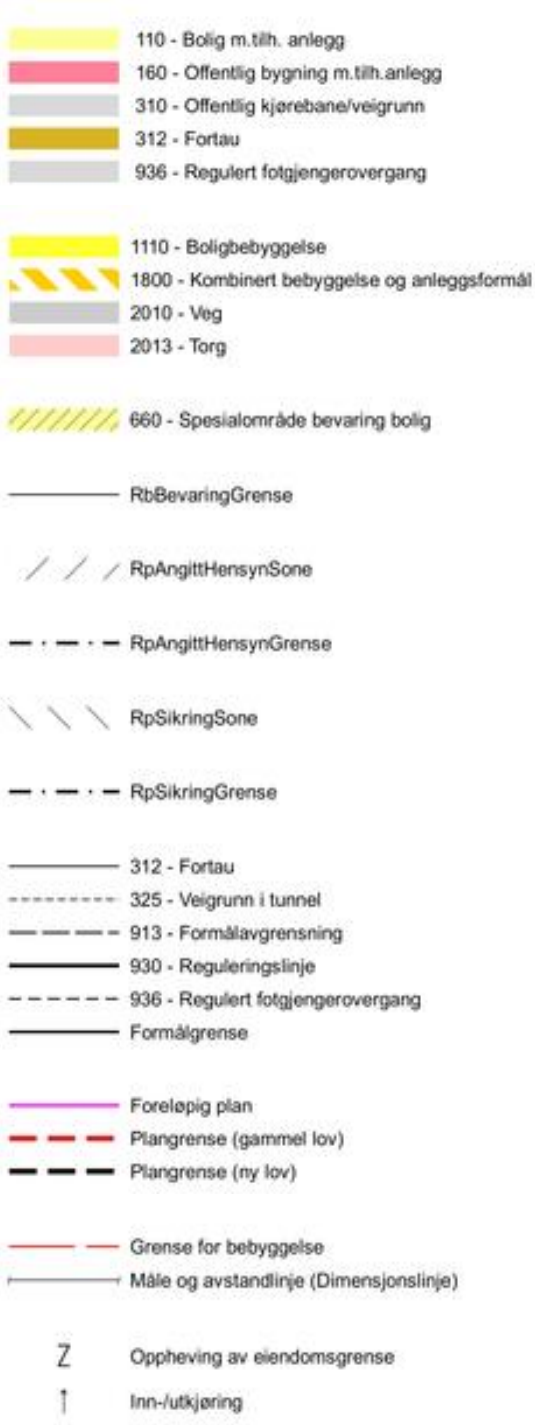
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

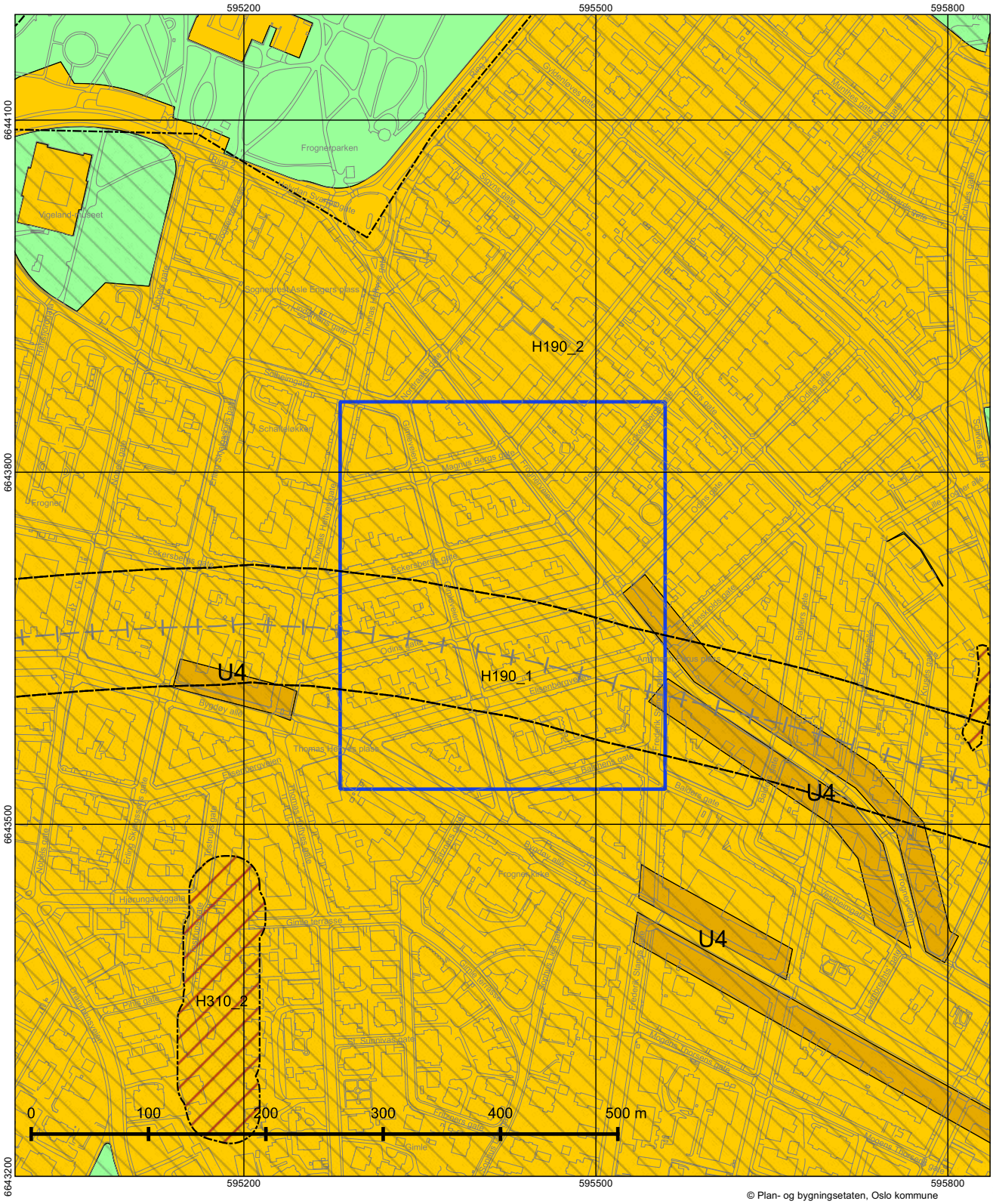
PlottID/Best.nr: 157191/ 86531965
Deres ref.:
Adresse: Odins gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/707

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: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157191/86531965
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



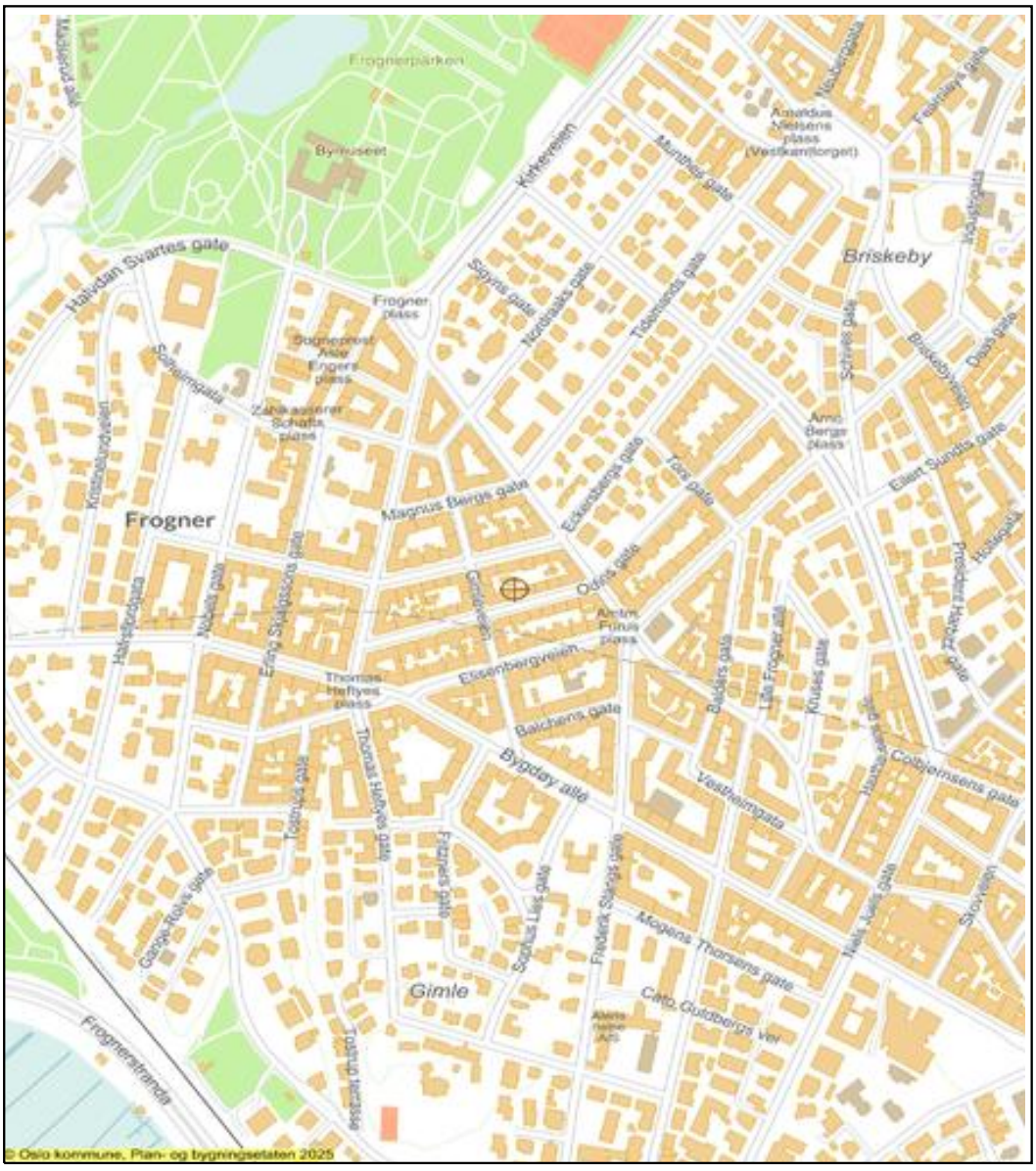
Oversiktskart

Adr.: Odins gate 14 A

Gnr bnr : 212 / 707

Bydel : FROGNER

Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frida Mundal
ODINS GATE 14A

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531965
9178176

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 707

Vi viser til bestilling av 20260504 for ODINS GATE 14A.

GNR. 212 BNR. 707

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.1897.

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

371 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


212/202
595400
595450
44A
10
6643750
6
8
999/312
41B
39
37
35A
33B
35B
212/229
212/227
212/228
33
35C
212/226
212/711
212/709
14B
212/704
212/707
20
18
16
12A
14A
12B
Gimleveien
13B
13
11B11A
9B
9A
212/700
212/703
11C
212/261
212/260
6643650
20A
28
26
595400
595450
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026
Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

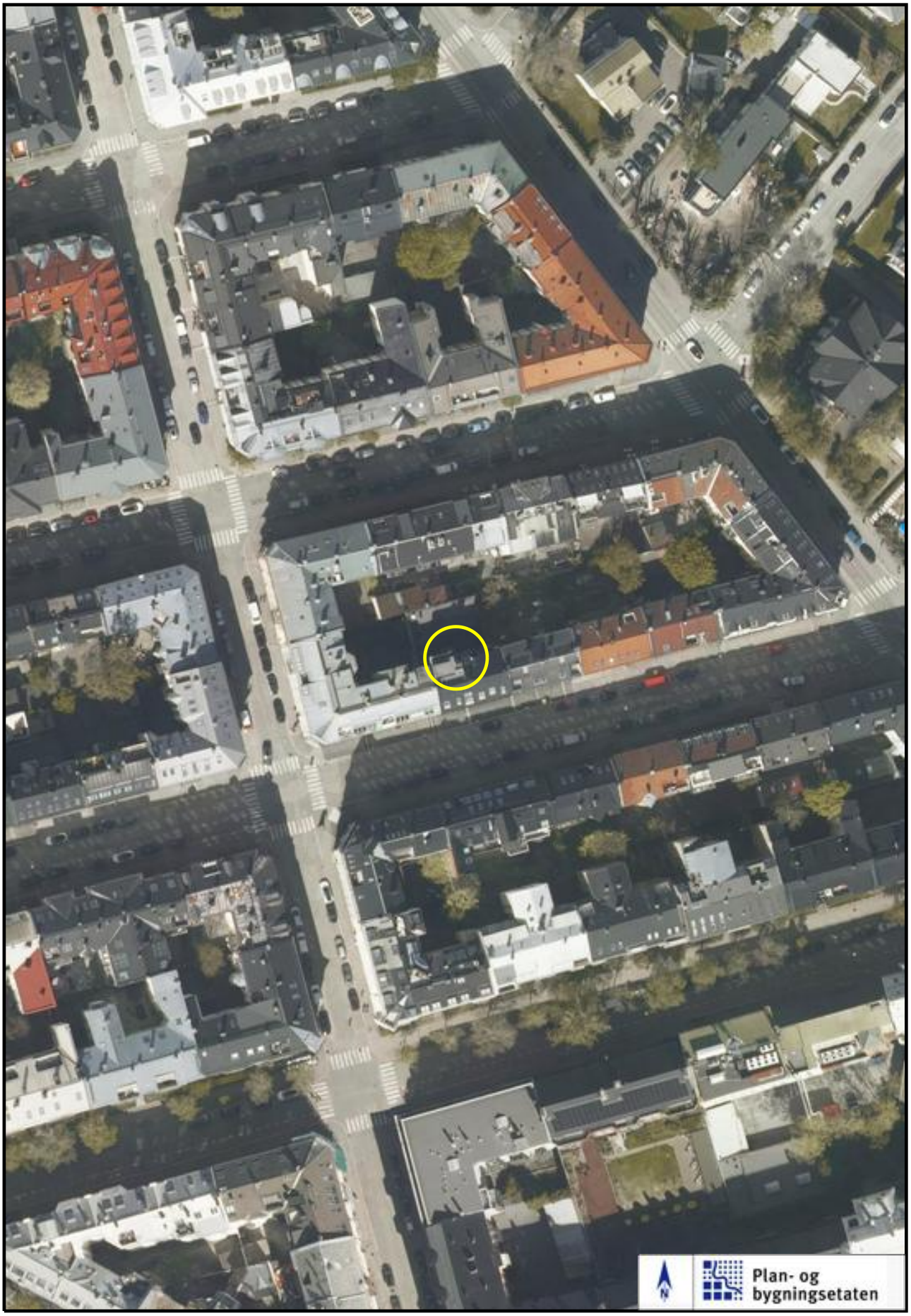
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



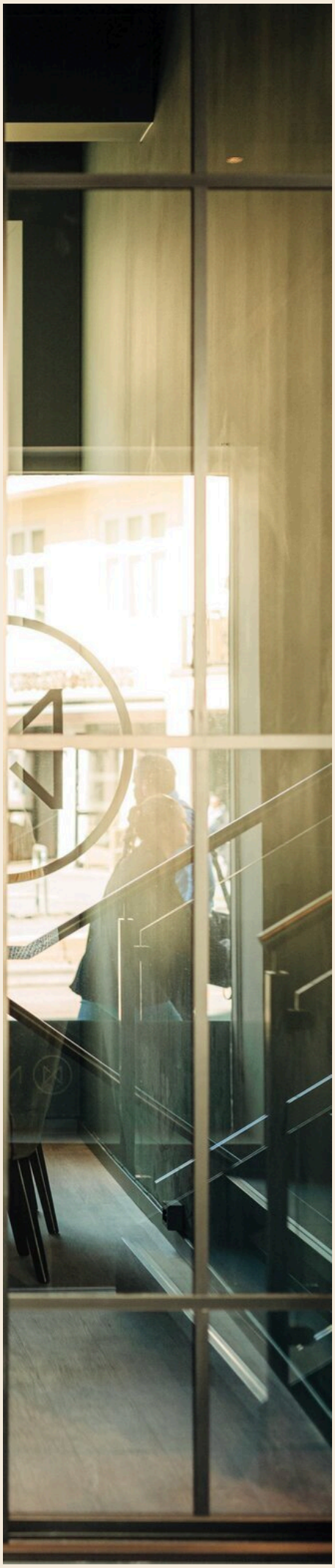
Odins gate 14 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0264/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Odins gate 14A 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 707, snr 5 (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:

Fredrick A. Haarr

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312