NORDVIK

Odins gate 13

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Odins gate 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.07.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og delikat 3-roms m/ solrik balkong - rosetter, stukkatur & takhøyde| Bad 2024 | Gj.gående | Oppgradert 2022

Prisantydning	**7 800 000,-**
Omkostninger	**196 090,-**
Totalpris	**7 996 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 169,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klassiske og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med solrik balkong. Leiligheten ligger fint til i byggets 2 etg og oppleves lys og luftig med store vindusflater på to kanter av boligen. Fine, klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur, rosetter og dype vinduskarmer. Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys. Betydelig oppgradert den siste tiden med bl.a nytt bad fra 2024, nytt el-anlegg, garderobeskap soverom, samt nye gulv og overflater i 2022/2023.

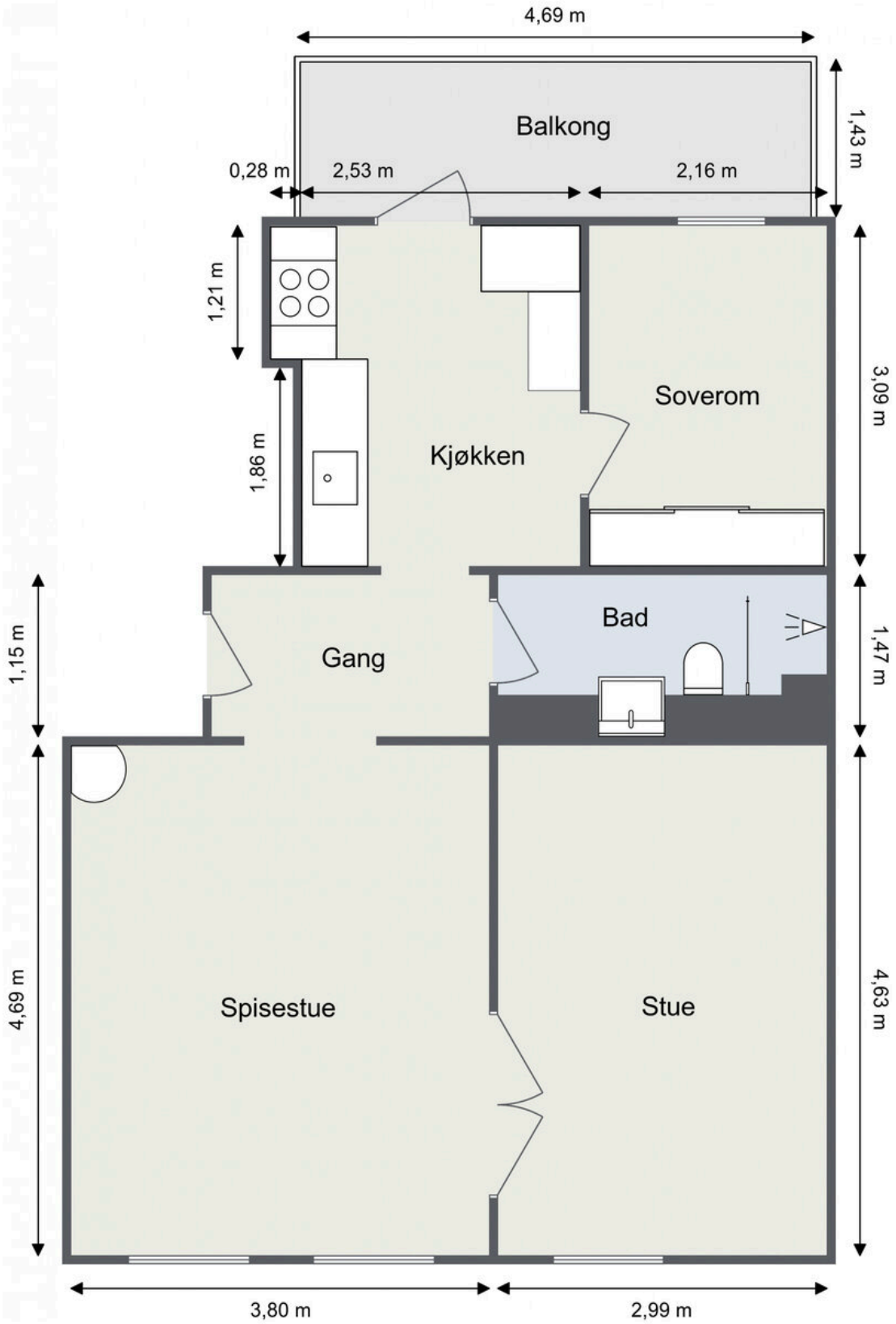
Legg merke til:
Peis
Bad 2024
Solrik balkong
Gjennomgående
Stukkatur, rosetter og god takhøyde
Varmtvann inkludert i felleskostn.
Sentral beliggenhet

Attraktiv beliggenhet som kombinerer klassisk Frogner-sjarm med nærhet til byens beste servicetilbud, grønne rekreasjonsområder og et svært godt kollektivtilbud.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

Tyder




























CANDY
Whirlpool























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
13-0292/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Odins gate 13, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 705, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erling Tjeldvoll

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 009 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Disponibel loftsbod (ca. 3 kvm gulvareal)
Total BRA: 2 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: Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m².

Solforhold
På balkong fra ca. 13:00-16:00 (juni-juli).

Innhold
Entré, bad, soverom, spisestue, stue og kjøkken med utgang til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 2 kvm (ca. 3 kvm gulvareal)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Leilighet med normal standard.

Bad:
Dokumentasjon:
Det er fremvist dokumentasjon i form av beskrivelse av arbeid, materialvalg og utførende part. FDV dokumentasjon fremkommer av søking hos leverandør produktene er kjøpt.
Badet er gitt 12 års garanti med utløp 13.11.2036

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Rennesluk i metall og plast. PCI membran. TG 1.

Gulv i våtrom:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Sluket laget av plast.
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke.
Fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
TG 1.

Vegger i våtrom:
Flislagte veggoverflater. TG 1.

Himlingsoverflate bad:
Sparklet og malte plater. TG 1.

Sanitærutstyr bad:
Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG 1.

Fast inventar bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil og glatte fronter. TG 1.

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

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: stue, spisestue, entré, kjøkken og bad.
Samsvarserklæring signert og datert 15.06.2023 er fremvist for følgende arbeider: ny innmat i sikringsskap, med 7 nye jordfeils automater, OV eksisterende. Nye kurser til stue og kontor.
Varmefolie i stue og gang. Varmefolie i kontor. Nye stikkontakter og dimmere i stue/gang, kontor, soverom, termostat i stue/gang og kontor. Nye stikkontakter på kjøkken. Overspenningsvern.
Samsvarserklæring signert og datert 27.11.2024 er fremvist for følgende arbeider:
Lagt nytt røranlegg. Montert nye stikkontakter. Lagt nye varmekabler.
Montert ny termostat. Montert nytt bryterpanel. Montert ny dimmer til spotter. Montert nye spotter. Montert ny bryter for speilbelysning. Montert ny vifte.
Samsvarserklæring usignert er fremvist for følgende arbeider: ny varmekabel med termostat.
Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Brannvarsling:
Røykvarsler i entré.

Vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer på bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Vurdering: Det er egen stoppekran for kaldt og varmt vann til kjøkken og egen til bad. TG 2.
Konsekvens: Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.
Hovedstoppekran/kraner funksjonstestet og funnet i orden.
Vanntrykket testet og funnet i orden.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte på bad.
Ventilator koblet opp mot ventilasjonssjakt.
Friskluftsventil på kjøkken.
Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftventiler i oppholdsrom. I dette tilfellet er det kun friskluftsventil på kjøkken.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak: Byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra kjøkken.
Terrassebord på dekket. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984.

Vurdering: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. TG 2.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1984.
Vurdering: Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005. TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til felles ventilasjonskanal. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering: Det er registrert slitasje på benkeplate ved platetopp.
Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Hvitevarer kjøkken:
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden. TG IU.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.
Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater:
Enstavs parkett i kjøkken og soverom. Fiskebensparkett for øvrig.
Vurdering: Det er registrert enkelte glipper. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater:
Sparklet og malte plater. TG 1.

Himlingsoverflater
Himling med stukkatur og rosett i stue, spisestue og soverom. Sparklet og malte plater for øvrig.
Himlingshøyde 2.96 m. i spisestue. TG 1.

Innvendige dører
Profilerte innvendige dører. TG 1.

Fast inventar
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom. TG 1.

Ildsteder:
Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Piper:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:

Lyd og støyforhold:
Eiendommen ligger innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering: Boligen er oppført i 1899, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon:
Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Vurdering: Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Brannskille:
Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

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
2022:
- Overflate oppussing av hele leiligheten (avretting av gulv, nytt gulv, vegger og tak utbedret, skjulte ledninger, nye lister osv).

2024:
- Oppussing bad (desember 2024).
- Elektrisk arbeid I hele leiligheten.
- Nytt garderobeskap på soverom.

2025:
- Nye varmekabler og gulv på kjøkkenet.

Oppstod en vannlekkasje på kjøkken etter feilaktig installasjon av oppvaskmaskin av leverandør i 2024. Dette ble dekket av forsikring og utbedret av KAPH entreprenører tilknyttet Gjensidige som er borettslagets forsikringsselskap.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sofienberg Bygg AS Revet eksisterende overflater, gulv, vegger og tak. Installert Joti Purus Line Twisti, dette fungerer som rommets hovedsluk på bad. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Nye vannrør med tilhørende fordelerskap. Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag. Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran. Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran. Montert innbygget toalettløsning, servantinnredning og dusj. Desember 2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS Installert Joti Purus Line Twisti, dette fungerer som rommets hovedsluk på bad. Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran. Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran. Desember 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sofienberg Bygg AS Revet eksisterende overflater, gulv, vegger og tak. Installert Joti Purus Line Twisti, dette fungerer som rommets hovedsluk på bad. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Nye vannrør med tilhørende fordelerskap. Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag. Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran. Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran. Montert innbygget toalettløsning, servantinnredning og dusj. Desember 2024.

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:
Astro Installasjon Nytt innmat i sikringskapet, med 7 nye jordfeilautomater, OV eksisterende Nye kurser til stue og kontor Varmefolie i stue og gang Varmefolie i kontor Nye stikkontakter og dimmere i stue /gang, kontor, soverom, termostater i stue/gang og kontor
Downlights på kjøkken m. dimmer
Nye stikkontakter på kjøkken
Overspenningsvern Arbeid utført i 2022.

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

Byggemåte
Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
-Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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
Elektrisk gulvvarme i følgende rom: Stue, spisestue, entré, kjøkken og bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:

2025: Kr. 15 775,- inkl. nettleie (nettleie (6581 kr).

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.
50 øre/kWh for opptil 5,000 kWh/mnd på denne boligen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 169,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Felleskostnader kr. 4 169,-

Boligen benytter i dag privatabonnement fra Telia (TV og internett) - Kr. 820,- pr. mnd. Ny eier må selv tegne eget abonnement.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 832 776,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 331 102,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Odinsgate 13, orgnr. 992318767

Om sameiet
Sameiet Odinsgate 13 består av 9 boligseksjoner.

Hver seksjon har fått anvist 2 boder, 1 i kjeller og 1 på loft. Eierne må selv besørge renhold og holde bodene låst.

Styrets arbeid den siste tiden:
- Fra 1. april 2025 overtok USBL som forretningsfører. Som en del av avtalen fikk beboerne tilgang til deres digitale plattform, Bonabo.
- Styret undersøkte muligheten for å redusere sameiets forsikringskostnader ved å innhente tilbud fra andre forsikringsselskaper, men fant ingen rimeligere alternativer.
- Trappen i 1. og 2. etasje ble malt.
- Gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegg (Firesafe)
- Sylindere er skiftet i utgangsdør og i portrommet
- Diverse mindre utbedringer og andre oppgaver knyttet til seksjonseierne er utført.
- Det har vært avholdt fire styremøter i sameiet i 2025.
- Utskiftning brystpanel i portrom (Utsatt til 2026)
- Løs murpuss rundt inngangsdør
- Oppgradering oppgangen på dugnad (maling av vegger, trapper og dører). Utsatt til 2026. Tentativt september/oktober. Planen er at seksjonseierne skal male oppgangen på en felles dugnad.
- Vurdering vannmålere. Det ble besluttet å ikke installere vannmålere, da Oslo kommune varslet at de ville øke kraftig avgiftene for kunder som hadde installert dette.
- Økning felleskostnader som følge av økte driftskostnader.

Styreleder informerer:
Det er ikke planlagt noe større arbeid i gården for 2026. Gården er fra slutten av 1800-tallet og det kan oppstå uforutsette oppgraderinger som må utføres.

Det finnes fire oppstillingsplasser for vaskemaskiner i kjeller. Disse plassene er ikke private. Det kan derfor hende at man må dele vaskemaskin med en annen seksjonseier. Sedvanen har vært at man evt. deler vaskemaskin med de som bor i samme etasje, Seksjonseiere må kjøpe vaskemaskin selv og evt. dele på denne kostnaden.

Årsmøte ble avholdt juni 2026.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Megler bistår meg eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke andel fellesgjeld p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 318,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
De siste årene har sameiet budsjettert med et underskudd på rundt kr 70—80 000. Kommunale avgifter, strøm og forsikringspremien hos Gjensidige har økt, uten at husleien har blitt justert tilsvarende. Styret gjennomgikk budsjettutkastet for 2026 fra USBL. Den generelle prisjusteringen er på 3,5 %, forsikringspremien har økt ytterligere med 10 %, samt at de kommunale avgiftene har økt med 1 2 %. Basert på dette kostnadsnivået anbefales en økning av felleskostnadene på 29,4 % for å oppnå balanse i budsjettet. Styret besluttet å øke husleien med 20 % fra 1. januar 2026.

Forrige års regnskap viser et overskudd på kr 34 753,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 39 716,-.

Kommentar fra styreleder 29.07.26:
Felleskostnadene ble justert ved nyttår 2026. Siden sameiet har budsjettert med et underskudd på cirka kr 40 000,- for 2026, kan man ikke se bort ifra at husleien må justeres på sikt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad praktiseres vanligvis en til to ganger I året.

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

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Iht vedtekter. Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77680834

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 325 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Odins gate 13 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Elisenberg i Frogner bydel – et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Bydelen kjennetegnes av vakre bygårder og staselige byvillaer fra slutten av 1800-tallet, brede alléer og et rolig, eksklusivt bomiljø. Området huser også flere ambassader og ambassaderesidenser, noe som bidrar til den særpregede og elegante atmosfæren.

Fra boligen er det kort gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, restauranter, kaféer og utesteder. Bygdøy allé, Frognerveien og Solli plass byr på et stort utvalg av hyggelige spisesteder, spesialforretninger og nisjebutikker, mens både Aker Brygge, Tjuvholmen og Bogstadveien ligger innen komfortabel gangavstand.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvareforretninger, blant annet Coop Mega, Kiwi og Joker, i tillegg til apotek, Vinmonopol og øvrige servicetilbud. Bygdøy allé er kjent for sine delikatesseforretninger og spesialbutikker, blant annet den tradisjonsrike fisk- og viltforretningen O. Fjeldberg, samt flere populære bakerier og serveringssteder.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken med det verdenskjente Vigelandsanlegget ligger alle innen kort gangavstand. I Frognerparken finner du også Frognerbadet, Frogner stadion og Oslo Bymuseum, samt gode muligheter for tennis om sommeren og skøyter om vinteren. Like i nærheten ligger også Vestkanttorvet, som hver lørdag fra vår til høst fylles med et populært antikk- og bruktmarked.

Kollektivtilbudet er svært godt med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Buss stopper blant annet i Odins gate og ved Frogner kirke, mens trikken har holdeplass på Elisenberg. Nationaltheatret stasjon ligger også innen behagelig gangavstand og gir enkel tilgang til T-bane, tog og Flytoget. Med bil er det kort kjøretid til Skøyen, Majorstuen, Oslo sentrum og hovedveinettet.

Dette er en attraktiv beliggenhet som kombinerer klassisk Frogner-sjarm med nærhet til byens beste servicetilbud, grønne rekreasjonsområder og et svært godt kollektivtilbud.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse/boligblokker, butikker og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av fem balkonger datert 13.01.2023.

Det foreligger tilsynsomslag med bekreftet ferdigattestert, for innredning dusj og w.c. i 1.2.3 og 4. etg. datert 21.11.86

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

Bygningstegninger:
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger.

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
Eiendommen er regulert til boligbebyggelser
Reguleringsbestemmelser:
- S-5280: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene. Vedtaksdato: 25.03.2026.
- S-1732: Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Planen følger ikke vedlagt men kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

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

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

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

Offentlige planer:
Odins gate 19B. Saken gjelder utskifting av vinduer. Tillatelse gitt oktober 2025. Saksnummer 202507019. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507019

Odins gate 20. Saken gjelder forhåndskonferanse, bruksendring av bakgårdsbygning til bolig og fasadeendring. Saken er under behandling. Saksnummer 202605539. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202605539

Odins gate 10 B. Saken gjelder oppføring av syv balkonger. Saken er under behandling. Saksnummer 202601493.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601493

Elisenbergveien 37 B. Saken gjelder ombygging, bruksendring til bolig og etablering av 19 leiligheter. Saken er under behandling. Søknad om rammetillatelse omfatter omgjøring fra industriformål til boligformål. Det søkes om etablering av 19 leiligheter, ombygging av tak og utvidelse av kjeller. Saksnummer 202507931. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202507931

Elisenbergveien 37 B. Saken gjelder etablering av ny branncelle i kjeller. Saken er under behandling. Saksnummer 202606771. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606771

Frognerveien 35. Saken gjelder loftsutbygging. Saken er under behandling/avslag gitt 2013. Saksnummer 202508140.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202508140

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/705/4:
02.10.1897 - Dokumentnr: 900665 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:705
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1984 - Dokumentnr: 536886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/316
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Odins gate 13:
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Kommunalt listeført
Registrert av: Byantikvaren i Oslo

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.

Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt*** kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/Gratis nordvik esktra M kr. 6 000,-
Tilrettelegging kr. 19 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 025,- 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. 3 625,-.

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 5. september 2026

Ansvarlig megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

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

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

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

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

Odins gate 13

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min 🚶 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	14 min 🚶 1.2 km

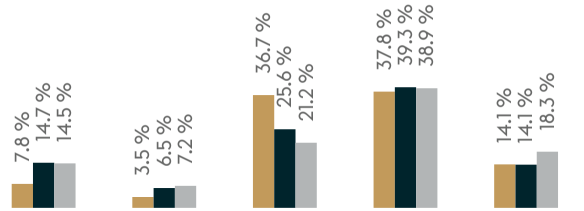
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12	1 min 🚶 0.1 km
Elisenberg	Linje 12N	1 min 🚶 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 🚶 1.6 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...	26 barn	5 min 🚶 0.5 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	48 barn	7 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

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

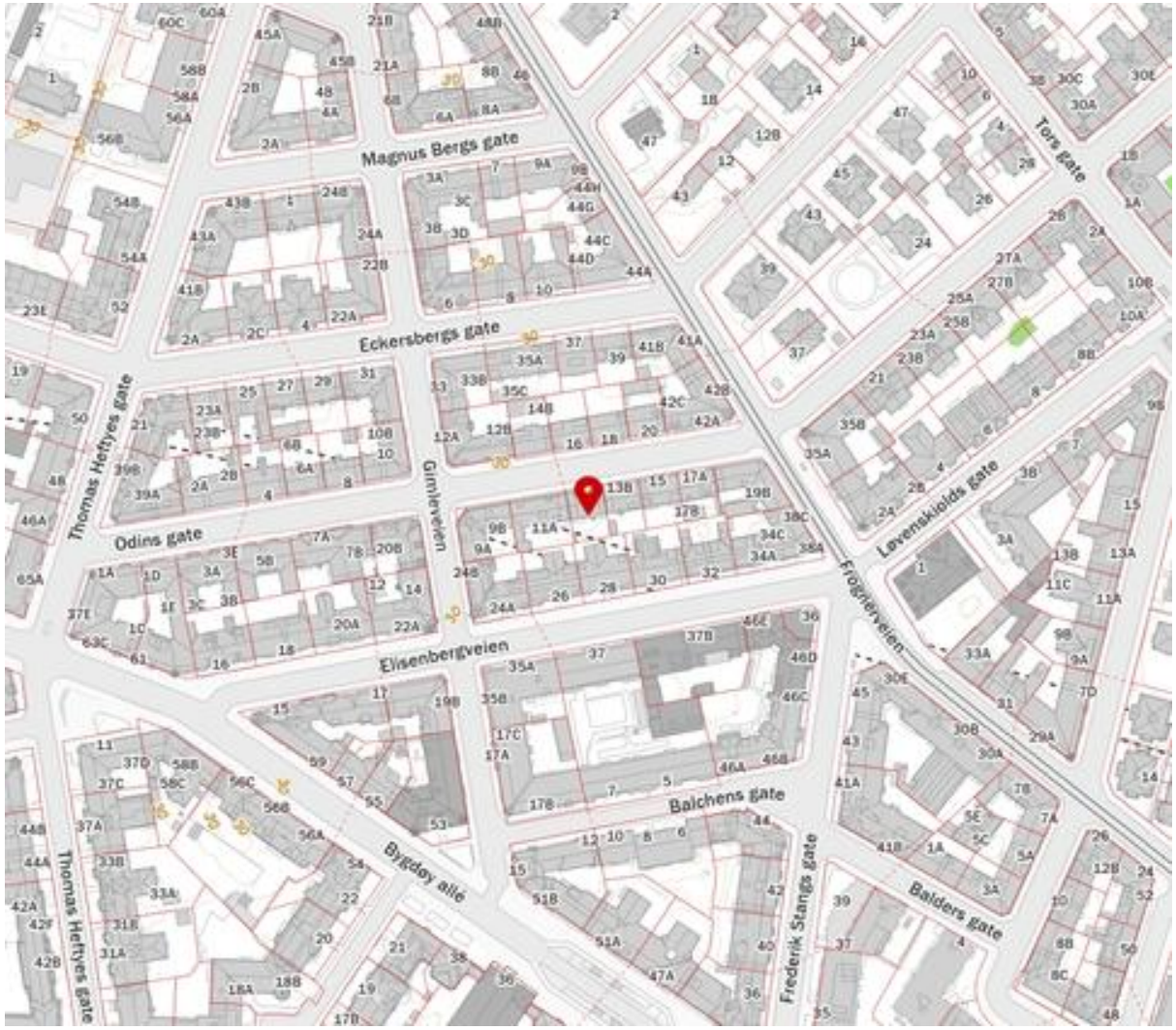
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Odins gate 13, 0266 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 27. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 28. juli 2026
Referanse:	13948

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Det er egen stoppekran for kaldt og varmt vann til kjøkken og engen til bad.	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftventiler i oppholdsrom. I dette tilfellet er det kun friskluftsventil på kjøkken....	Side 14
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2022	Nye gulvoverflater.
2024	ny gulvoverflate og varmekabler i kjøkken
2024	Oppussing av bad.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Erling Tjeldvoll å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
2. etasje	59				
Loft		2			
Sum	**59**	**7**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Spisestue, Stue		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Erling Tjeldvoll
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Befaring med utlånt nøkkel

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 705 Snr: 4
Tomteareal:	325.1 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Erling Tjeldvoll
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
-Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Våtrom

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

Bad

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

Beskrivelse: Bad er i følge eier pusset opp i 2024.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 0

Beskrivelse:	Det er fremvist dokumentasjon i form av beskrivelse av arbeid, materialvalg og utførende part. FDV dokumentasjon fremkommer av søking hos leverandør produktene er kjøpt. Badet er gitt 12 års garanti med utløp 13.11.2036
Vurdering:	Fremvist dokumentasjon er vurdert tilfredstillende.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 0

Beskrivelse:	Rennesluk i metall og plast. PCI membran.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne,

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil og glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

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

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: stue, spisestue, entré, kjøkken og bad. Samsvarserklæring signert og datert 15.06.2023 er fremvist for følgende arbeider: ny innmat i sikringsskap, med 7 nye jordfeils automater, OV eksisterende. Nye kurser til stue og kontor. varmefolie i stue og gang. varmefolie i kontor. nye stikkontakter og dimmere i stue/gang, kontor, soverom, termostat i stue/gang og kontor. nye stikkontakter på kjøkken. overspenningsvern. Samsvarserklæring signert og datert 27.11.2024 er fremvist for følgende arbeider: Lagt nytt røranlegg. Montert nye stikkontakter. Lagt nye varmekabler. Montert ny termostat. Montert nytt bryterpanel. Montert ny dimmer til spotter. Montert nye spotter. Montert ny bryter for speilbelysning. Montert ny vifte. Samsvarserklæring usignert er fremvist for følgende arbeider: ny varmekabel med termostat.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Røykvarsler i entré.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* — TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer på bad. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	Det er egen stoppekran for kaldt og varmt vann til kjøkken og engen til bad.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* — TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på bad. Ventilator koblet opp mot ventilasjonssjakt. Friskluftsventil på kjøkken.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftventiler i oppholdsrom. I dette tilfellet er det kun friskluftsventil på kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra kjøkken.
Terrassebord på dekket.

Antall kvadratmeter
7

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Stål og betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Kjøkkenet

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1984.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand, produsert i 1984.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til felles ventilasjonskanal. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Det er registrert slitasje på benkeplate ved platetopp. Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Er det komfyrvakt
Nei

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett i kjøkken og soverom. Fiskebensparkett for øvrig.
Vurdering:	Det er registrert enkelte glipper. Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Himling med stukkatur og rosett i stue, spisestue og soverom. Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.96 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Spisestue.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lyd og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering:	Boligen er oppført i 1899, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Vet ikke, ikke i eiers botid

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	27-07-2026	Eier var ikke tilstede under befaringen og ga opplysninger over telefon.	
Egenerklæring	27-07-2026	Eiers egenerklæring signert 26.07.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	27-07-2026		Innhentett

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erling Tjeldvoll	9578-5997-4-2563937	2026-07-27 16:35:14

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
27. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0292/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 13, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Erling Tjeldvoll

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mai 2022

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: 77680834
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS Revet eksisterende overflater, gulv, vegger og tak. Installert Joti Purus Line Twisti, dette fungerer som rommets hovedsluk på bad. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Nye vannrør med tilhørende fordelerskap. Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag. Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran. Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran. Montert innbygget toalettløsning, servantinnredning og dusj. Desember 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS Installert Joti Purus Line Twisti, dette fungerer som rommets hovedsluk på bad. Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran. Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran. Desember 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS Revet eksisterende overflater, gulv, vegger og tak. Installert Joti Purus Line Twisti, dette fungerer som rommets hovedsluk på bad. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Nye vannrør med tilhørende fordelerskap. Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag. Lagt heldekkende Pci Lastogum veggmembran. Lagt heldekkende PCI Seccoral 2K gulvmembran. Montert innbygget toalettløsning, servantinnredning og dusj. Desember 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Astro Installasjon Nytt innmat i sikringskapet, med 7 nye jordfeilautomater, OV eksisterende Nye kurser til stue og kontor Varmefolie i stue og gang Varmefolie i kontor Nye stikkontakter og dimmere i stue /gang, kontor, soverom, termostater i stue/gang og kontor Downlights på kjøkken m. dimmer Nye stikkontakter på kjøkken Overspenningsvern Arbeid utført i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0292/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erling Tjeldvoll	**2026-07-27**

Identifikasjon

Erling Tjeldvoll

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

enova

Energiattest



Adresse **Odins gate 13, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **26.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323881**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80504381**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **705**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,2 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **237,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **237,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 478 kWh**



Odins gate 13, 0266 OSLO

Detaljering

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



Odins gate 13, 0266 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: 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 på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Odinsgate 13		**Vår ref.:**	2354/4	**Fødselsdato eier:**	17.08.1992
Odins gate 13		**Type:**	Boligsameie		
0266 OSLO		**Eiere:**	Erling Tjedvoll		
Organisasjonsnr:	992 318 767	**Seksjonsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 169**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 169

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Anne Marte Stifjeld
Adresse:	Odins gate 13
Postnr/-sted:	0266 OSLO
Telefon:	Mob.: 45850003
E-post:	amstifjeld@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 722
Annen formue:	33 318	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1898
Gårds/bruksnr:	212/705 - seksjon:4
Bygningstype:	Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	325.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	77680834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	23.05.2022	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.04.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Svein Barkenæs, svebark@gmail.com tlf 91369518

Boligopplysninger:

Sameiet Odinsgate 13	**Vår ref.:**	2354/4	**Fødselsdato eier:**	17.08.1992
Odins gate 13	**Type:**	Boligsameie		
0266 OSLO	**Eiere:**	Erling Tjedvoll		

Organisasjonsnr: 992 318 767

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE ODINS GATE 13
Dato: 4. juni kl. 18.00.
Sted: Møtet vil bli avholdt i bakhagen.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering:
    - Valg av møteleder
    - Godkjenning av referent
    - Godkjenning av dagsorden
2. Årsberetning for 2025, se vedlegg
3. Årsregnskap for 2025, se vedlegg årsoppgjør med noter
4. Budsjett for 2026, se vedlegg årsoppgjør med noter
5. Valg av nytt styre
    - Valg av to styremedlemmer (2026-2028)
    - Valg av et varamedlemmer (2026-2028)
6. Vedlikeholdsplan for 2025
    - Ordne planker i portrom
    - Mindre oppgraderingstiltak i oppgang

7. Informasjonssaker og eventuelt
    - Orden på fellesarealene
    - Opplæring i brannalarmanlegget

Fint om dere gir tilbakemelding innen 1. juni på hvem som deltar på årsmøtet.

Dugnad
Etter årsmøtet blir det avholdt dugnad. Fellesarealer (trappeoppgang, kjeller og loft) må ryddes for personlige eiendeler i forkant av dugnaden.
På dugnaden i år ønsker vi å ha fokus på mindre tiltak i oppgangen og rydding av fellesarealene.
Oppgaver vi særlig ønsker å få gjennomført er:
- Maling av gelender
- Vasking av vegger og vinduer i oppgangen
- Rydde kjeller og spyling av portrom

Alt av personlige eiendeler som ikke er fjernet, unntatt sykler, blir kastet. Fint om seksjonseier informerer leietaker om dugnaden, leietakere kan også delta.
Brannøvelse gjennomføres ved dugnad, husk å varsle leietakere om dette!

Med vennlig hilsen
Styret v/Anne Marte

ÅRSBERETNING 2025 FOR ODINS GATE 13

Styret har i perioden bestått av:

Anne Marte Stifjeld (styreleder 2025-2027)
Ingebjørg Wevling (styremedlem 2024-2026)
Nora Johanne Lundgreen (styremedlem 2024-2026)
Ole Kristian Målbakken (vara 2024-2026)

Styret

- Anne Marte Stifjeld ble valgt til styreleder for perioden 2025-2027.

Kommentar til regnskapet
Pr. 31.12.2025 hadde sameiet innestående på konto kr 207 994,- Til sammenlikning var dette beløpet kr 262 353-. i 2024. Dette innebærer et underskudd på kr 54 359,-

Den generelle prisjusteringen var i 2025 på 3,5 %, forsikringspremien økte ytterligere med 10 %, og de kommunale avgiftene økte med 12 %. På bakgrunn av de nevnte forholdene, ble det besluttet å øke husleien med 20 % 1. januar 2026.

Oppgaver og aktiviteter:

- Fra 1. april 2025 overtok USBL som forretningsfører. Som en del av avtalen fikk beboerne tilgang til deres digitale plattform, Bonabo.
- Styret undersøkte muligheten for å redusere sameiets forsikringskostnader ved å innhente tilbud fra andre forsikringsselskaper, men fant ingen rimeligere alternativer.
- Trappen i 1. og 2. etasje ble malt.
- Vårdugnad og årsmøte ble avholdt 28. mai 2025
- Gjennomført årlig kontroll av brannalarmanlegg (Firesafe)
- Sylindere er skiftet i utgangsdør og i portrommet
- Diverse mindre utbedringer og andre oppgaver knyttet til seksjonseierne er utført.
- Det har vært avholdt fire styremøter i sameiet i 2025.

Oslo 2026

Anne Marte Stifjeld	Nora Johanne Lundgreen	Ingebjørg Wevling

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**249 798**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	34 753	7 947
Endringer i andre langsiktige poster	0	241 851
B. Endring arbeidskapital	**34 753**	**249 798**
C. Arbeidskapital	**284 551**	**249 798**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	299 940	262 353
Kortsiktiggjeld	-15 389	-12 555
C Arbeidskapital	**284 551**	**249 798**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Odinsgate 13

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	359 240	352 476	352 476	422 971
Sum leieinntekt		**359 240**	**352 476**	**352 476**	**422 971**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	13 969	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**13 969**	**0**	**0**
Sum inntekt		**359 240**	**366 445**	**352 476**	**422 971**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	21 108	3 000	987
Styrehonorar	3	0	0	7 000	7 000
Driftskostnad					
Energikostnad		51 199	51 860	55 000	55 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	38 562	35 922	37 000	41 500
Kommunale avgifter/renovasjon		142 133	132 421	150 000	157 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	12 750	0	20 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	34 867	11 520	25 000	50 000
Forretningsførerhonorar		20 625	1 935	25 000	27 000
Andre honorar	7	15 413	7 000	6 000	6 000
Kontorkostnad		0	46	0	0
Kontingenter og gaver		2 200	2 130	2 500	2 200
Forsikringer		18 389	93 278	98 000	110 000
Andre kostnader	8	3 057	1 597	500	4 500
Sum kostnad		**339 196**	**358 817**	**429 000**	**462 687**
Driftsresultat		**20 044**	**7 628**	**-76 524**	**-39 716**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		14 710	319	0	0
Rentekostnad		1	0	2 000	0
Netto finansposter		**-14 708**	**-319**	**2 000**	**0**
Årsresultat		**34 753**	**7 947**	**-78 524**	**-39 716**
Overført til/fra annen egenkapital		0	7 947	0	0
Overført sameiekapital		34 753	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**34 753**	**7 947**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Odinsgate 13

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		91 946	0
Innestående konsernkonto og bank		207 994	262 353
Sum omløpsmidler		**299 940**	**262 353**
SUM EIENDELER		**299 940**	**262 353**

Balanse 2025 Sameiet Odinsgate 13

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		284 551	249 798
Sum opptjent egenkapital		**284 551**	**249 798**
Sum egenkapital	**9**	**284 551**	**249 798**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 420	0
Annen kortsiktig gjeld		3 969	12 555
Sum kortsiktig gjeld		**15 389**	**12 555**
Sum gjeld		**15 389**	**12 555**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**299 940**	**262 353**

Sted:_____ Dato:_____

Anne Marte Stifjeld Styreleder	Ingebjørg Wevling Styremedlem	Nora Lundgreen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 9 seksjoner.
Eiendommene er oppført på g.nr 212 og b.nr 705 i Oslo kommune.
Forsikret Gjensidige- polise: 77680834
Tomteareal 325,1 kvm

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	359 240	352 476
Sum	**359 240**	**352 476**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	13 969
Sum	**0**	**13 969**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5103 Lønn forrige forr.fører	0	18 500
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	2 608
Sum	**0**	**21 108**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

ikke utbetalt styrehonorar

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader vaktmestertjeneste og renhold	34 587	34 922
6341 Brannalarm	3 825	0
6390 Andre driftskostnader	0	1 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	150	0
Sum	**38 562**	**35 922**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 750	0
Sum	**12 750**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	11 520
6603 Vedlikehold elektro	10 579	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 849	0
6641 Malerarbeider	12 409	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 030	0
Sum	**34 867**	**11 520**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 413	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	7 000
Sum	**15 413**	**7 000**

konto 6714 gjelder tilleggstjeneste budjsett

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	2 533	1 591
7772 Omkostninger inkasso	213	0
7773 Omkostninger innkreving	311	0
7790 Andre kostnader	0	6
Sum	**3 057**	**1 597**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	249 798	34 753	284 551
Sum opptjent egenkapital	**249 798**	**34 753**	**284 551**
Sum egenkapital	**249 798**	**34 753**	**284 551**

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Odins gate 13 – Org.nr. 992318767

Sted/tid: Odins gate 13, 26. mai 2025 kl. 18.00

Til stede:

- Anne Marte Stifjeld (styreleder)
- Ingebjørg Wevling (styremedlem)
- Ole Kristian Målbakken (vara)
- Eline Kvam for seksjonseier Erling Tjeldvold
- Sindre Trolsås
- Aasmund Setsaas

1. Konstituering:
    a. Valg av møteleder: Anne Marte Stifjeld
    b. Valg av referent: Ingebjørg Wevling
    c. Godkjenning av dagsorden og innkalling: Enstemmig godkjent

2. Årsberetning for 2024

Styreleder orienterte om utsendt årsberetning for 2024 og svarte på spørsmål.
Pr. 31.12.2024 hadde sameiet egenkapital på kr 262 353,-

Årsberetning ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2024

Budsjettet for 2024 viste et forventet underskudd på kr 76 096. Utsatte vedlikeholdstiltak medførte at året endte med et overskudd på kr 7 946,98,-

Forsikringspremien til Gjensidige økte med 25%, noe som har sammenheng med forsikringssaker i 2023. I tillegg har de kommunale avgiftene steget de to siste årene.

Styret vil i løpet av høsten 2025 vurdere muligheten for å inngå en ny forsikringsavtale med sikte på å oppnå lavere forsikringspremie.

Årsregnskapet ble godkjent

4. Budsjett for 2025

Det er budsjettert med et underskudd på kr 78 524. I foregående budsjettår har det vært avsatt kr 100 000 til vedlikeholds- og driftsrelaterte tiltak. For budsjettåret 2025 er denne rammen foreslått redusert til kr 45 000, med sikte på å redusere det forventede underskuddet.

Budsjettet for 2025 ble godkjent

5. Valg av nytt styre

Anne Marte Stifjeld er valgt som styreleder for perioden 2025 til 2027.

6. Vedlikeholdsplan for 2025

- Brystpanelet i portrommet var råttent. Sindre og Ole Kristian vil montere nytt panel i løpet av høsten.
- Løs murpuss rundt inngangsdør og i kjelleren blir ordnet på dugnad.
- Det skal gjennomføres ny kontroll av brannalarmanlegget (Firesafe) i løpet av høsten.
- Det ble besluttet å gjennomføre en dugnad til høsten med fokus på oppgradering av oppgangen, herunder maling av vegger, trapper og dører. Seksjonseiere på hver etasje gis ansvar for oppussing av sin respektive etasje.

7. Informasjonssaker og evt.

- **Ny forretningsfører**: Fra 1. april 2025 overtok USBL som ny forretningsfører for sameiet. Som en del av avtalen fikk beboere tilgang til deres digitale plattform, Bonabo. Portalen gir tilgang til dokumentarkiv, digital registrering av utlegg og elektronisk fakturagodkjenning, samt løpende oversikt over økonomi og regnskap med mer.
- **Husleieøkning:** Det er budsjettert med underskudd de siste årene som følge av økte driftskostnader, herunder strøm, kommunale avgifter og forsikringspremie. For å sikre sameiet en bærekraftig økonomi, anses en justering av husleien som nødvendig. Styret vil behandle spørsmålet om husleiejustering i løpet av høsten.
- **Vannmåle**r: Installasjon av vannmåler og trykkmåler, som på sikt kan bidra til lavere kommunale utgifter, ble drøftet. Tiltaket vil imidlertid medføre en betydelig engangsutgift. Styret vil behandle saken i løpet av høsten.
- **Ryddige fellesareal:** Det siste året har det vært mye rot i kjelleren. Alle beboere og leietakere bes derfor om å sørge for at fellesarealene holdes ryddige og å kaste gjenstander som ikke lenger er i bruk.

Oslo den 9. oktober 2025

Styreleder | Styremedlem | Styremedlem

Styremøte Odins gate 13 den 6. november 2025

Tilstede:
Anne Marte Stifjeld, styrets leder
Ingebjørg Wevling styremedlem
Ole Kristian Målbakken vara

Frafall: Nora Lundgreen, styremedlem

Sak til styremøtet

Sak 1: Budsjett for 2026 og husleieøkning
De siste årene har sameiet budsjettert med et underskudd på rundt kr 70–80 000. Kommunale avgifter, strøm og forsikringspremien hos Gjensidige har økt, uten at husleien har blitt justert tilsvarende.

Styret gjennomgikk budsjettutkastet for 2026 fra USBL. Den generelle prisjusteringen er på 3,5 %, forsikringspremien har økt ytterligere med 10 %, samt at de kommunale avgiftene har økt med 12 %. Basert på dette kostnadsnivået anbefales en økning av felleskostnadene på 29,4 % for å oppnå balanse i budsjettet.

Styret besluttet å øke husleien med 20 % fra 1. januar 2026. Med denne justeringen vil sameiet ha et budsjettert underskudd på kr 39 716 kroner.

Styret godkjente budsjettutkastet for 2026.

Oslo den

Anne Marte Stifjeld
styrets leder

Ingebjørg Wevling
styremedlem

Ole Kristian Målbakken
vara

Budsjett 2025

2354 - Sameiet Odinsgate 13

Konto	Kontonavn	Kommentar	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
3600	Felleskostnader		352 476,00	352 476,00
Sum inntekter			**352 476,00**	**352 476,00**
Kostnader				
5330	Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	Honorar til styret	0,00	7 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift		2 600,00	3 000,00
6200	Strøm- og energikostnader	Elvia og NorgesEnergi	61 251,00	55 000,00
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	Hvilket firma eller innleid på lønn?	34 371,00	37 000,00
6329	Kommunale avgifter	Oslo kommune komm. avg	122 800,00	150 000,00
6552	Driftsmateriell	Div innkjøp	11 000,00	20 000,00
6601	Vedlikehold bygg		80 000,00	25 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	Usbl flex	18 500,00	25 000,00
6714	Tilleggstjenester forretningsfører	Budsjettmodul mm	0,00	6 000,00
7400	Kontingenter	Huseierne?	2 130,00	2 500,00
7500	Forsikringspremier		78 000,00	98 000,00
7719	Møter, div. styret		7 000,00	500,00
8190	Andre finanskostnader	Gebyrer bank	0,00	2 000,00
Sum kostnader			**417 652,00**	**431 000,00**
Sum resultat			**-65 176,00**	**-78 524,00**
Disponible midler				
Budsjettert resultat uten opptak og avdrag langsiktig gjeld				**-78 524,00**
Tilbakeføring avskrivninger				**0,00**
Opptak/avdrag langsiktig gjeld				**0,00**
Endring disponible midler				**-78 524,00**

2354 - Sameiet Odinsgate 13

Fordeling av felleskostnader pr. enhet månedling for neste budsjettår

Enhet	jan 2026	feb 2026	mar 2026	apr 2026	mai 2026	jun 2026	jul 2026	aug 2026	sep 2026	okt 2026	nov 2026	des 2026
Seksjon 1 - H0101												
Felleskostnader	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00
Seksjon 2 - H0102												
Felleskostnader	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00	1 939,00
Seksjon 3 - H0201												
Felleskostnader	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00
Seksjon 4 - H0202												
Felleskostnader	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00
Seksjon 5 - H0301												
Felleskostnader	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00
Seksjon 6 - H0302												
Felleskostnader	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00
Seksjon 7 - HO401												
Felleskostnader	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00	3 948,00
Seksjon 8 - HO402												
Felleskostnader	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00	4 169,00
Seksjon 9 - H0501												
Felleskostnader	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00	5 010,00

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Odins gate 13 – Orgr. 992318767

Sted/tid: Odins gate 13, 30. mai 2024 kl. 18

Til stede:

- Anne Marte Stifjeld (styreleder)
- Ingebjørg Wevling (styremedlem)
- Nora Lundgreen (styremedlem)
- Ole Kristian Målbakken (vara)
- Eline Kvam for seksjonseier Erling Tjedvold
- Hilde Beate Lia
- Aasmund Setsaas
- Svein Barkenæs (regnskapsfører)

1. Konstituering:
    a. Valg av møteleder: Anne Marte Stifjeld
    b. Valg av referent: Ingebjørg Wevling
    c. Godkjenning av dagsorden og innkalling: Enstemmig godkjent

2. Årsberetning for 2023
   Styreleder orienterte om utsendt årsberetning for 2023 og svarte på spørsmål.
   Pr. 31.12.2023 hadde sameiet egenkapital på kr 261 939,08. Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2023
   Regnskapet ble enstemmig godkjent. Regnskapsfører orienterte om muligheten til å installere vannmåler i kjelleren slik at fakturaene fra Oslo kommune trolig kan bli noe lavere.

4. Budsjett for 2024
    - Per. 31.12.2023 hadde sameiet kr 261 939 på konto. Det gjenstår kr 7000,- som skal komme inn på sameiet konto fra Gjensidige i henhold til forsikringssak.
    - Det ble foreslått å bruke 100 000 i vedlikehold, fordelt på konto 6600 og 6620. Etter diskusjon ble det vedtatt å bruke til sammen kr 80 000,- på de to vedlikeholds-postene, kr 40 000 på hver av postene.
    - Budsjettet ble godkjent

5. Valg av nytt styre
    - Ingebjørg Wevling Nora Lundgreen (styremedlem)
    - Ole Kristian Målebakken (vara)
    - Anne Marte Stifjeld fortsetter ett år til som styreleder.

6. Vedlikeholdsplan for 2024
    - Behovet for en ny inngangsdør ble diskutert, den er gammel og usikret.

- Oppgangen trenger oppussing, det ble foreslått at dette kan utføres på en dugnad dersom alle tar ansvar for sin etasje. Det blir foreslått å spørre Prestmarken (eier av seksjon i 3. etg) om å komme med tips til farger etc.
- Det ble foreslått å bygge et tak over inngangspartiet. Om dette skal gjøres, må det være i overensstemmelse med arkitekturen i gården og i nabolaget.

7. <u>Annet</u>
    - Styret minner om at fellesarealene skal være ryddige. Aasmund Setsaas setter opp en lapp i fellesarealene.
    - Husordensreglene vil bli sendt ut til seksjonseiere. Det er ønskelig at disse videresendes til leietakere.
    - Leieboere må lære seg å skru av brannalarmen nede ved utgangsdøren. Dette gjelder særlig ved oppussing da alarmen kan bli aktivert grunnet støv. Panelet skal ikke åpnes, men nøkkelen skal skrues til høyre og deretter skal en følge instruksene på panelet. **Nøkkelen som skal settes inn i panelet ligger oppå skapet.**

Oslo den

Anne Marte Stifjeld (styreleder)

Ingebjørg Wevling (styremedlem)

Styremøte Odins gate 13 den 6. november 2025

Tilstede:
Anne Marte Stifjeld, styrets leder
Ingebjørg Wevling styremedlem
Ole Kristian Målbakken vara

Frafall: Nora Lundgreen, styremedlem

Sak til styremøtet

Sak 1: Budsjett for 2026 og husleieøkning
De siste årene har sameiet budsjettert med et underskudd på rundt kr 70–80 000. Kommunale avgifter, strøm og forsikringspremien hos Gjensidige har økt, uten at husleien har blitt justert tilsvarende.

Styret gjennomgikk budsjettutkastet for 2026 fra USBL. Den generelle prisjusteringen er på 3,5 %, forsikringspremien har økt ytterligere med 10 %, samt at de kommunale avgiftene har økt med 12 %. Basert på dette kostnadsnivået anbefales en økning av felleskostnadene på 29,4 % for å oppnå balanse i budsjettet.

Styret besluttet å øke husleien med 20 % fra 1. januar 2026. Med denne justeringen vil sameiet ha et budsjettert underskudd på kr 39 716 kroner.

Styret godkjente budsjettutkastet for 2026.

Oslo den

Anne Marte Stifjeld
styrets leder

Ingebjørg Wevling
styremedlem

Ole Kristian Målbakken
vara

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 30. MAI 2024

Årsmøte i Sameiet Odinsgate 13 avholdes 30. mai kl. 18.00. Møtet vil bli avholdt i bakhagen. Etter årsmøtet gjennomføres dugnad.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering:
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av referent
   - Godkjenning av dagsorden

2. Årsberetning for 2023, se vedlegg
3. Årsregnskap for 2023, se vedlegg
4. Budsjett for 2024, se vedlegg
5. Valg av nytt styre

6. Vedlikeholdsplan for 2024
   - Service på brannalarmanlegg
   - Dialog om andre mindre vedlikeholdstiltak

7. Informasjonssaker og evt.
   - Ryddige fellesarealer
   - Husordensregler

Det ønskes tilbakemelding innen 25. mai på hvem som deltar på årsmøtet.

Dugnad
Fellesarealer som trappeoppgang, kjeller og loft må ryddes for personlige eiendeler i forkant av dugnaden. Alt av personlige eiendeler som ikke er fjernet, unntatt sykler, blir kastet. Fint om seksjonseier informerer leietaker om dugnaden, leietakere kan også delta.

Brannøvelse gjennomføres ved dugnad, husk å varsle leietakere om det!

ÅRSBERETNING 2024 FOR ODINS GATE 13

Styret har i perioden bestått av:
Anne Marte Stifjeld (styreleder)
Ingebjørg Wevling (styremedlem)
Nora Johanne Lundgreen (styremedlem)
Ole Kristian Målbakken (vara).

Styret
Anne Marte Stifjeld innehar vervet som styreleder frem til årsmøtet i 2025. Ingebjørg Wevling og Nora Johanne Lundgreen har påtatt seg verv som styremedlemmer frem til våren 2026.

Kommentar til regnskapet
Pr. 31.12.2024 hadde sameiet egenkapital på kr 262 353-. Sameiet hadde et overskudd på kr. 7946,98-. Forsikringspremien til Gjensidige har økt med 25 prosent i 2024.

Av aktiviteter kan nevnes:

- Vårdugnad og årsmøte ble avholdt 30. mai 2024
- Årlig kontroll av brannalarmanlegg (Firesafe)
- Sylindere skiftet i utgangsdør og i portrommet
- Forsikringssak fra 2023 er avsluttet, og en seksjon meldte en ny forsikringssak som er fulgt opp av styret
- Påstartet prosessen med å skaffe sameiet ny forretningsfører
- Diverse mindre utbedringer og andre oppgaver knyttet til seksjonseierne

Oslo 2025

Anne Marte Stifjeld	Nora Johanne Lundgreen	Ingebjørg Wevling

Budsjett 2024 Utkast		#######					**SAMEIET ODINSGATE 13**							**2024**	**2023**	**2023**
	KTO	**JAN**	**FEB**	**MAR**	**APR**	**MAI**	**JUN**	**JUL**	**AUG**	**SEP**	**OKT**	**NOV**	**DES**	**BUDSJETT**	**Regnskap**	**BUDSJETT**
Til dekning av fellesutgifte	3000	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	352 476	352 476	352 476
Annen inntekt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM INNTEKETER		**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**29 373**	**352 476**	**352 476**	**352 476**
Arbeidsgiveravgift	5400												-2 600	-2 600	-2 468	-2 500
Renovasj, vann, avløp Os	6320			-30 700			-30 700		-30 700		-30 700			-122 800	-115 158	-105 200
Nettleie og strøm	6340	-4 551	-5 250	-5 250	-5 250	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-5 250	-6 300	-6 300	-6 300	-61 251	-56 937	-63 716
Vaktmester	6370	-2 781	-2 781	-2 781	-2 892	-2 892	-2 892	-2 892	-2 892	-2 892	-2 892	-2 892	-2 892	-34 371	-32 399	-31 484
Innkjøp av vaktmester	6371													0	-694	0
Annen kostnad	6390		-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-11 000	-12 098	-11 000
Regnskapsprogram Visma	6420		-1 600											-1 600	-1 485	-1 600
Rep og vedl bygning	6600														0	-50 000
Rep og vedl innv og utst	6620														-27 766	-50 000
Utlegg styre	6700												-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Honorar regnskap	6720												-18 500	-18 500	-17 500	-17 500
Annen fremmed tjeneste	6790		-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-2 200	0	-2 200
Kontorrekvisita	6800	-40										-160		-200	-184	-200
Kontingent	7400	-2 130												-2 130	-1 990	-2 000
Forsikringspremie	7500											-78 000		-78 000	-74 553	-65 500
Bank og kortgebyr	7770	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-160	-1 920	-1 756	-1 980
Annen kostnad	7798						-5 000							-5 000	0	-5 000
Renteinntekter	8040													0	95	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 662**	**-10 991**	**-40 091**	**-9 502**	**-8 452**	**-44 152**	**-8 452**	**-39 152**	**-9 502**	**-41 252**	**-88 712**	**-38 652**	**-348 572**	**-351 893**	**-416 880**
														-348 572		
Oversk / Undersk (= -)		19 711	18 382	-10 718	19 871	20 921	-14 779	20 921	-9 779	19 871	-11 879	-59 339	-9 279	**3 904**	**583**	**-64 404**
Akkumulert		19 711	38 093	27 375	47 246	68 167	53 388	74 309	64 530	84 401	72 522	13 183	3 904			
LIKVIDITET																
Bank 1.1.2024		**261 939**	**281 650**	**300 032**	**289 314**	**309 185**	**330 106**	**315 327**	**336 248**	**326 469**	**346 340**	**334 461**	**275 122**			
Inntekter 2024		29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373	29 373			
Driftskostnader 2024		-9 662	-10 991	-40 091	-9 502	-8 452	-44 152	-8 452	-39 152	-9 502	-41 252	-88 712	-38 652			
Bank 31.12.2024		**281 650**	**300 032**	**289 314**	**309 185**	**330 106**	**315 327**	**336 248**	**326 469**	**346 340**	**334 461**	**275 122**	**265 843**			
Kommentarer:		Annen inntekt			Har ikke budsjetert med noe fra Gjensidige											
	6320	Kom avg Oslo kommune			Økt med 6 %											
	6340	Nettleie og strøm			Økt med 7 %											
	6370	Vaktmestertjeneste			Økt med 4% fra 1.4.											
	6600	Rep og vedlikehold bygning			**Styret må planlegge**											
	6620	Rep og vedl inventar og utstyr			**Styret må planlegge**											
	6720	Honorar regnskap			Økt med 1 000,-											
	7500	Forsikring			Økt med 5%											
		Med disse tallene viser budsjettet et overskudd på 3 904														

Spes til enkelte regnskapsposter					
SAMEIET ODINSGATE 13				**2024**	
KONTO	**NAVN**	**MD**		**TOTALT**	**KOMMENTARER**
	DRIFTSINNTEKTER				
3900	Annen driftsrel inntekt	april	6 996		Erstatning fra Gjensidige for sak i 2023
		juli	6 973		Kundeutbytte 2023 fra Gjensidigestiftelsen
				13 969	
	DRIFTSKOSTNADER				
6370	Vaktmester	jan	2 781		
		april	3 033		februar
		april	2 781		
		april	2 781		mars
		juli	2 943		mai
		juli	2 943		juni
		juli	2 944		juli
		aug	2 943		aug
		sept	2 943		sept
		okt	2 944		okt
		nov	2 943		nov
		des	2 943		des
				34 922	
6390	Annen kostnad blomster etc	mai	1 000		Utlegg for søppel på fortau - fra Oslo kom
				1 000	
6420	Regnskapsprogram Visma	aug	1 935		Visma eAccounting Oppsakt fra 1.2.2025
				1 935	
6620	Rep og vedlh. inventar og utstyr	feb	5 895		Årskontroll brannalarmanlegg Firesafe/
		des	5 625		Rep av lås i utgangsdør
				11 520	
6800	Kontorrekvisita	jan	46		Porto til ligningsoppgaver
				46	
7400	Medlemskontingent	jan	2 130		
				2 130	Huseiernes Landsforbund
7500	Forsikringspremie	des	93 278		Forsikring Gjensidige (økning på 25% fra 2023 !!)
				93 278	
7798	Annen kostnad	sept	3		
		okt	3		
				6	Prestmarken betalt for lite

SAMEIET ODINS GATE 13

	REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT
DRIFTSINNTEKTER	**2023**	**2023**	**2024**	**2024**
Innbetalt felleskostnad	352 476,00	352 476	352 476,00	352 476
Annen inntekt	0,00	0	13 969,00	0
SUM INNTEKTER	**352 476,00**	**352 476,00**	**366 445,00**	**352 476,00**
DRIFTSKOSTNADER				
Arbeidsgiveravgift	-2 468,00	-2 500	-2 608,00	-2 600
Kommunale avg Oslo kommune	-115 158,12	-105 200	-132 421,36	-122 800
Nettleie Elvia og strøm NorgesEnergi	-56 936,75	-63 716	-51 859,82	-61 251
Vaktmester	-32 399,20	-31 484	-34 921,98	-34 371
Innkjøp av vaktmester	-693,75	0	0,00	0
Annen kostnad	-12 098,00	-11 000	-1 000,00	-11 000
Regnskapsprogram Visma	-1 485,00	-1 600	-1 935,00	-1 600
Rep og vedlikehold bygning	0,00	-50 000	0,00	-40 000
Rep og vedlikehold inv/utstyr	-27 765,98	-50 000	-11 520,00	-40 000
Honorar regnskap	-17 500,00	-17 500	-18 500,00	-18 500
Annen tjeneste styre	-7 000,00	-7 000	-7 000,00	-7 000
Annen fremmed tjeneste	0,00	-2 200	0,00	-2 200
Kontorrekvisita	-184,70	-200	-46,00	-200
Medlemskontingent	-1 990,00	-2 000	-2 130,00	-2 130
Forsikringspremie	-74 553,00	-65 500	-93 278,00	-78 000
Bank og kortgebyr	-1 756,10	-1 980	-1 590,80	-1 920
Annen kostnad	0,00	-5 000	-6,00	-5 000
Renteinntekt	95,05	0	317,94	0
Annen finansinntekt	1,00	0	1,00	0
	-351 892,55	**-416 880**	**-358 498,02**	**-428 572,00**
ÅRSOVERSKUDD/UNDERSKUDD -	**583,45**	**-64 404**	**7 946,98**	**-76 096**

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Odins gate 13 – Orgr. 992318767

Sted/tid: Odins gate 13, 30. mai 2024 kl. 18

Til stede:

- Anne Marte Stifjeld (styreleder)
- Ingebjørg Wevling (styremedlem)
- Nora Lundgreen (styremedlem)
- Ole Kristian Målbakken (vara)
- Eline Kvam for seksjonseier Erling Tjedvold
- Hilde Beate Lia
- Aasmund Setsaas
- Svein Barkenæs (regnskapsfører)

1. Konstituering:
    a. Valg av møteleder: Anne Marte Stifjeld
    b. Valg av referent: Ingebjørg Wevling
    c. Godkjenning av dagsorden og innkalling: Enstemmig godkjent

2. Årsberetning for 2023
   Styreleder orienterte om utsendt årsberetning for 2023 og svarte på spørsmål.
   Pr. 31.12.2023 hadde sameiet egenkapital på kr 261 939,08. Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2023
   Regnskapet ble enstemmig godkjent. Regnskapsfører orienterte om muligheten til å installere vannmåler i kjelleren slik at fakturaene fra Oslo kommune trolig kan bli noe lavere.

4. Budsjett for 2024
    - Per. 31.12.2023 hadde sameiet kr 261 939 på konto. Det gjenstår kr 7000,- som skal komme inn på sameiet konto fra Gjensidige i henhold til forsikringssak.
    - Det ble foreslått å bruke 100 000 i vedlikehold, fordelt på konto 6600 og 6620. Etter diskusjon ble det vedtatt å bruke til sammen kr 80 000,- på de to vedlikeholds-postene, kr 40 000 på hver av postene.
    - Budsjettet ble godkjent

5. Valg av nytt styre
    - Ingebjørg Wevling Nora Lundgreen (styremedlem)
    - Ole Kristian Målebakken (vara)
    - Anne Marte Stifjeld fortsetter ett år til som styreleder.

6. Vedlikeholdsplan for 2024
    - Behovet for en ny inngangsdør ble diskutert, den er gammel og usikret.

- Oppgangen trenger oppussing, det ble foreslått at dette kan utføres på en dugnad dersom alle tar ansvar for sin etasje. Det blir foreslått å spørre Prestmarken (eier av seksjon i 3. etg) om å komme med tips til farger etc.
- Det ble foreslått å bygge et tak over inngangspartiet. Om dette skal gjøres, må det være i overensstemmelse med arkitekturen i gården og i nabolaget.

7. Annet
   - Styret minner om at fellesarealene skal være ryddige. Aasmund Setsaas setter opp en lapp i fellesarealene.
   - Husordensreglene vil bli sendt ut til seksjonseiere. Det er ønskelig at disse videresendes til leietakere.
   - Leieboere må lære seg å skru av brannalarmen nede ved utgangsdøren. Dette gjelder særlig ved oppussing da alarmen kan bli aktivert grunnet støv. Panelet skal ikke åpnes, men nøkkelen skal skrues til høyre og deretter skal en følge instruksene på panelet. **Nøkkelen som skal settes inn i panelet ligger oppå skapet.**

Oslo den 5/10-24

Anne Marte Stifjeld (styreleder)

Ingebjørg Wevling (styremedlem)

ÅRSBERETNING 2023 FOR ODINS GATE 13

Styret har i perioden bestått av:
Anne Marte Stifjeld (styreleder)
Ingebjørg Wevling (styremedlem)
Nora Johanne Lundgreen (styremedlem)
Ole Kristian Målbakken ble valgt inn som vara.

Styret
Anne Marte Stifjeld innehar vervet som styreleder frem til årsmøtet i 2024. Ole Kristian Målbakken ble valgt som vara ved årsmøtet i 2023. De to andre styremedlemmene har sine verv fram til årsmøtet i 2024.

Kommentar til regnskapet
Pr. 31.12.2023 hadde sameiet egenkapital på kr 261 939,08 -. Sameiet hadde et overskudd på kr. 583,45,-

Av aktiviteter kan nevnes:

- Vårdugnad og årsmøtet ble avholdt 25. mai 2023
- Treet i bakgården er beskåret.
- Service på avfukter i kjeller.
- Forsikringssak i Gjensidige: Inngangsdør utbedret og berørt seksjon.
- Sylinder skiftet i utgangsdør

Oslo 2024

Anne Marte Stifjeld	Nora Johanne Lundgreen	Ingebjørg Wevling

Spes til enkelte regnskapsposter					
SAMEIET ODINSGATE 13				**2023**	
KONTO	**NAVN**	**MD**		**TOTALT**	**KOMMENTARER**
	DRIFTSINNTEKTER				
3900	Annen driftsrel inntekt			**0**	
	DRIFTSKOSTNADER				
6370	Vaktmester	jan	2 537		
		feb	2 538		
		mars	2 537		
		april	2 538		
		mai	2 619		Nytt administrasjonsgebyr på 65,- + mva = 81,-
		juni	2 781		Økning på 6,4% fra 1.6. = 129,92
		juli	2 781		
		mai	162		Etterbetaling for mai
		aug	2 781		
		sept	2 781		
		okt	2 781		
		nov	2 781		
		des	2 782		
				32 399	
6371	Innkjøp av vaktmester	des	694		Lyspærer + adm. gebyr 81,25
				694	
6390	Annen kostnad blomster etc				
	Maxbo	mai	724		Maxbo - Plenfrø, Plantejord og Sandkassesand
		mai	249		Maxbo - skjøtekabel
		juli	11 125		Lien trepleie og utemiljø. Beskjæring av Alm i bakgård
				12 098	
6420	Regnskapsprogram Visma	feb	1 485		
				1 485	
6620	Rep og vedlh. inventar og utstyr	feb	4 986		Ateam Inneklimaservice AS
		mai	4 000		Certego. Sylindersystem
		aug	10 000		Egenandel Gjensidige
		okt	8 780		Lysaker Glass AS Inngangsdør
				27 766	
6800	Kontorrekvisita	jan	40		Porto på likningsoppgaver
		des	145		Perm etc. til regnskap 2024
				185	
7400	Medlemskontingent	mars	1 990		
				1 990	Huseiernes Landsforbund
7500	Forsikringspremie	des	74 553		
				74 553	Gjensidige forsikring

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ODINS GATE 13, 0266 OSLO

Vedtatt i årsmøte
den 15. oktober 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Odins gate 13, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 705 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.07.1984. Sameiets organisasjonsnummer er 992318767.

Sameiet består av 9 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons-sameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig

flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Styret tilviser hver sameier 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hver seksjonseier som disponerer en balkong/takterrasse tilknyttet sin leilighet har alt ansvar knyttet til vedlikehold av denne. Alle skader på selve balkongen/takterrassen eller skader som er forårsaket av feil, mangler eller alder på balkong/takterrasse skal dekkes og rettes opp av den seksjonseier som har disposisjonsrett på dette arealet.

Gården har totalt 5 pipeløp, men kun pipe nr. 4 (hovedpipeløp som er sentrert i gården) er godkjent av Brann og redningsetaten for tilknytning til ildsted.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt tre medlemmer, og 1-2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Som styremedlemmer kan bare eiere av seksjoner i Odins gate 13 velges. Institusjoner eller aksjeselskaper som er seksjonseiere, kan oppnevne representant fra sitt styre eller ansatte kan velges som styremedlem på lik linje med seksjonseiere.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Odins gate 13
0266 Oslo
Orgnr. 992 318 767

HUSORDENSREGLER SAMEIET ODINS GATE 13

1.Innledning

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av hus-standen og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av regelen fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Fellesareal

2.1 Alle inngangsdører og porten skal til enhver tid være låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter bakgården og foran hovedinngangen.

2.3 Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Det er en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.5 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i søppelbøtter eller i containeren for papir.

3. Leiligheter

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

4. Ro og orden

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær oppmerksom på at stereoanlegg og husholdningsmaskiner i leilighetene samt høylydt snakke og musikk vil forstyrre beboerne i stort omfang. I tidsrommet 23.00-07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

4.2 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr ol. i bodene.

4.3 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5. Skilt

Navneskilt på ringetablå, inngangsdør og postkasser skal være ensartet.

6. Antenne

6.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

6.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

7. Søppel

7.1 All søppel skal pakkes inn og kastes på anvist plass. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel ute i gangen over natten. Kartonger, papir ol. må brettes og bindes skikkelig sammen og legge i containerne i søppelboden. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig lukt og forsøpling i anleggene.

7.2 Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

8. Boder

8.1 Hver seksjon har fått anvist 2 boder, 1 i kjeller og 1 på loft. Eierne må selv besørge renhold og holde bodene låst.

8.2 Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/loft.

9. Sykler

9.1 Det er ikke tillatt å sette sykler i oppgangen eller låse sykler til lyktestolpen. Disse vil bli fjernet. OBS! Sykler må ikke låses til eller settes mot vannrøret i kjellerens fellesrom fordi gårdens hovedstoppekran er montert her.

10. Dyrehold

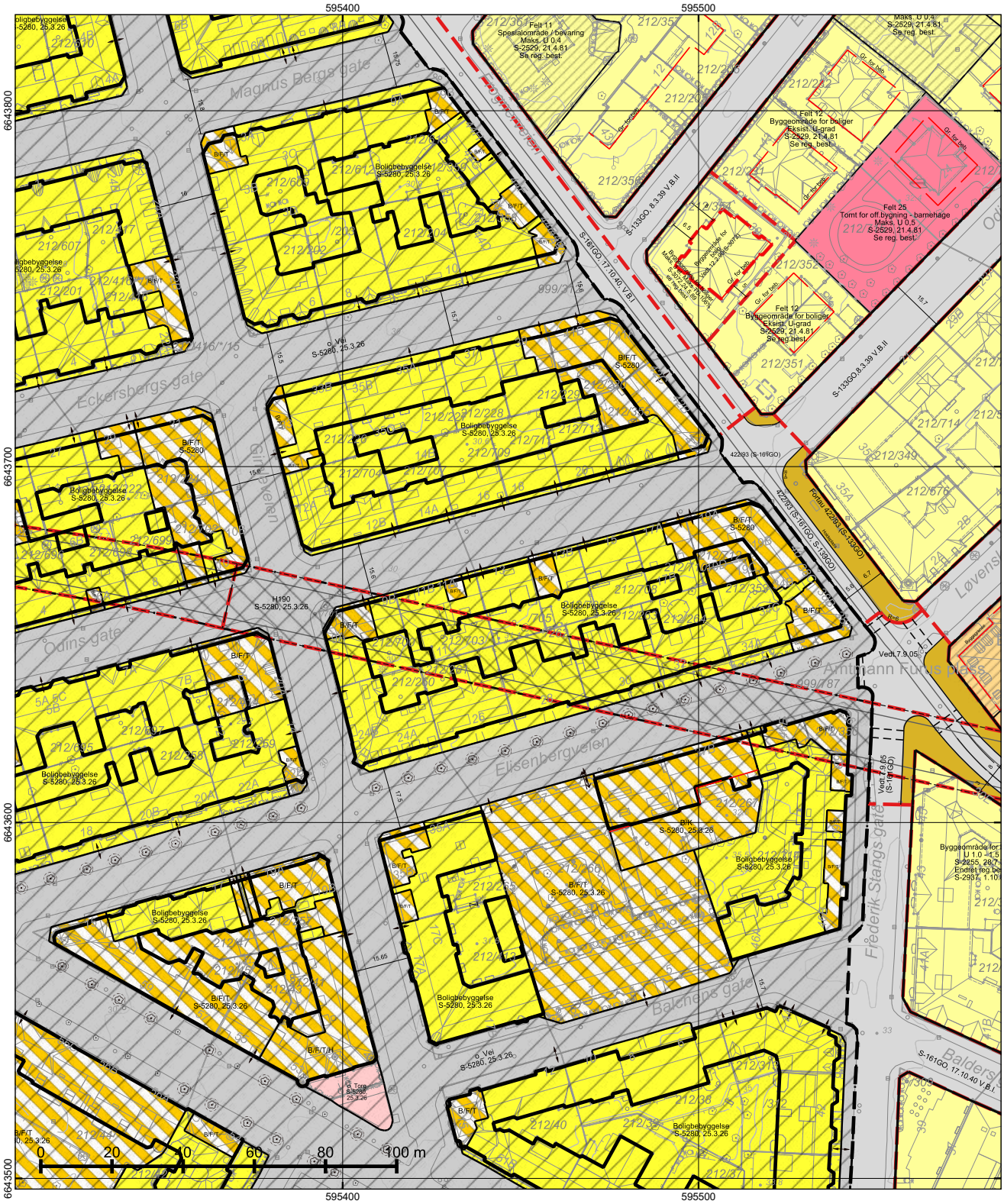
10.1 Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere.

10.2 Lufting av hund skal skje utenom gangveiene. Lufting av hund må skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for barn.

10.3 Katter må ikke under noen omstendighet slippes løs på eiendommen.

11. Trygghet

11.1 For beboernes egen sikkerhet skal porten og hovedinngangsdøren aldri blokkeres eller stå i åpen stilling. Slipp aldri personer du ikke kjenner inn via callinganlegget.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

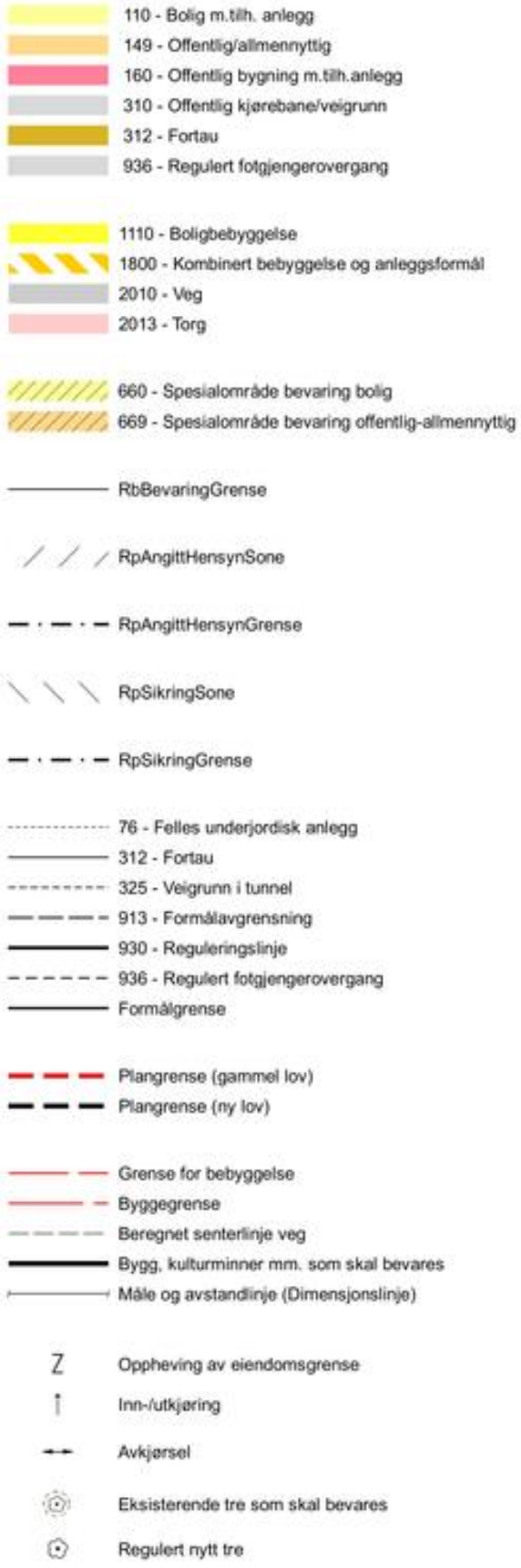
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

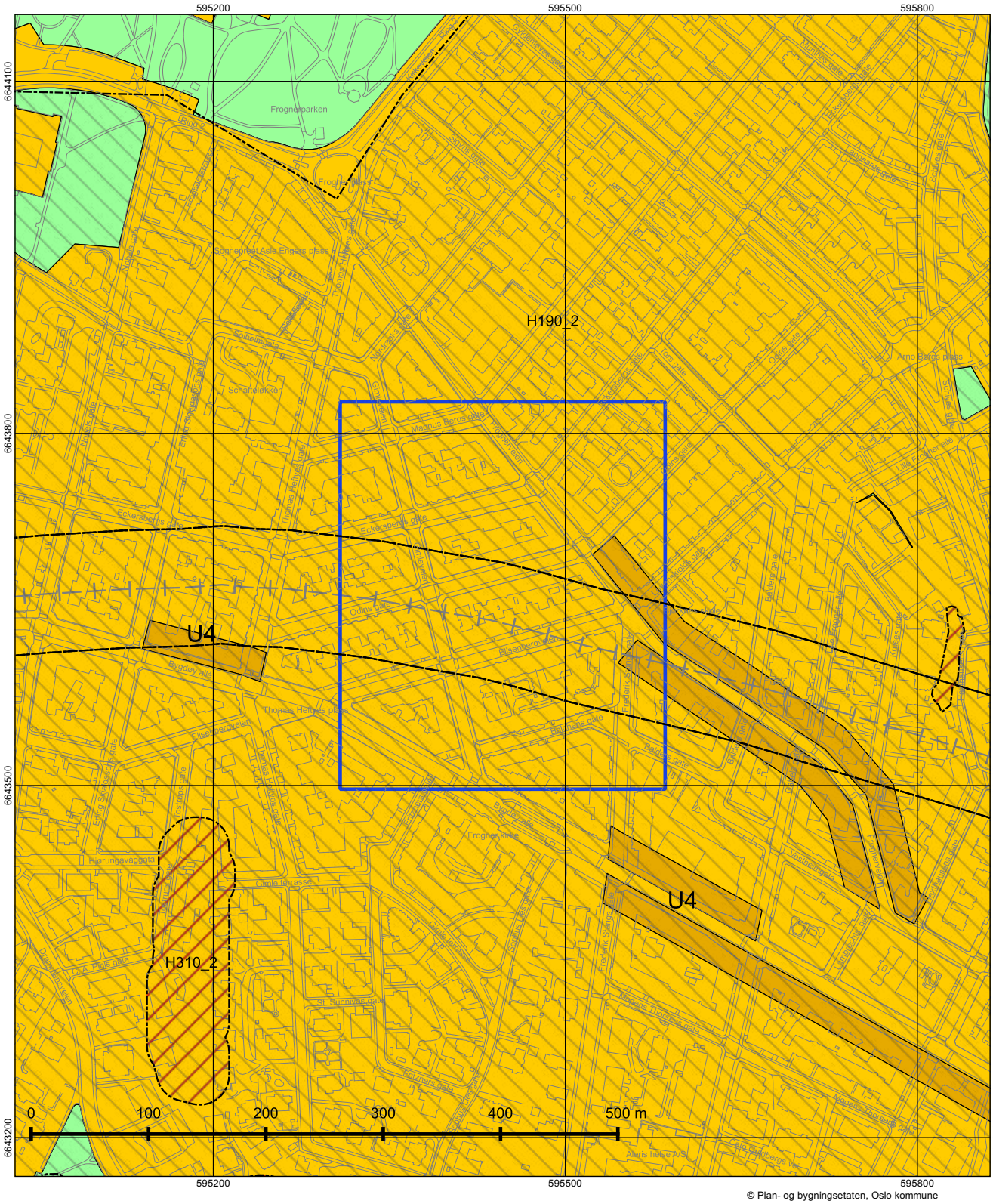
PlottID/Best.nr: 160717/ 86536805
Deres ref.:
Adresse: Odins gate 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/705

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)





Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160717/86536805
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.07.2026
Kunde: Katinka Krefting Hodnungseth
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536805
Deres ref: 9362509

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 705.

Vi viser til bestilling av 27.07.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 705.

GNR. 212 BNR. 705

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1897.

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

322 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

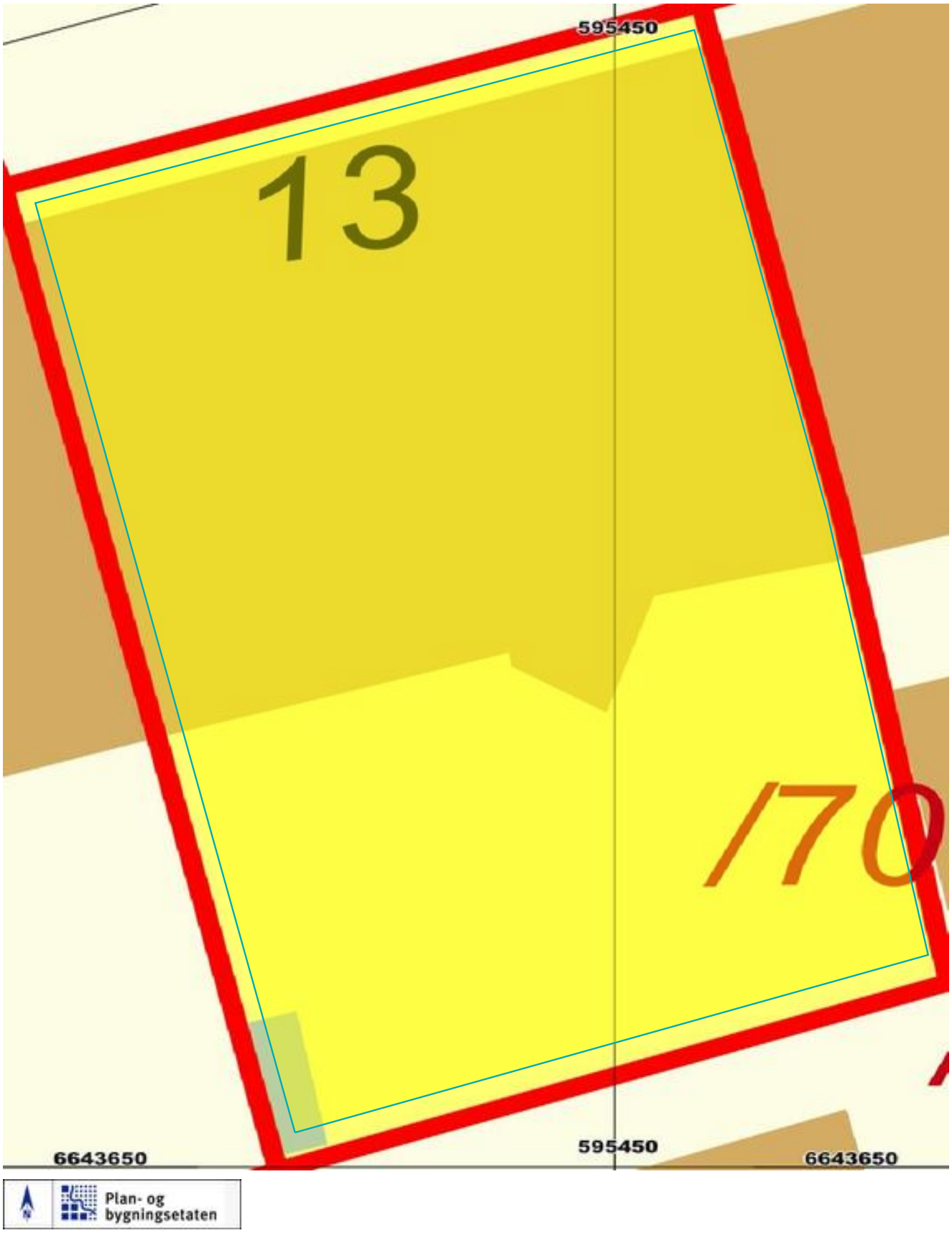
Kristin Tveit
Seksjonsleder

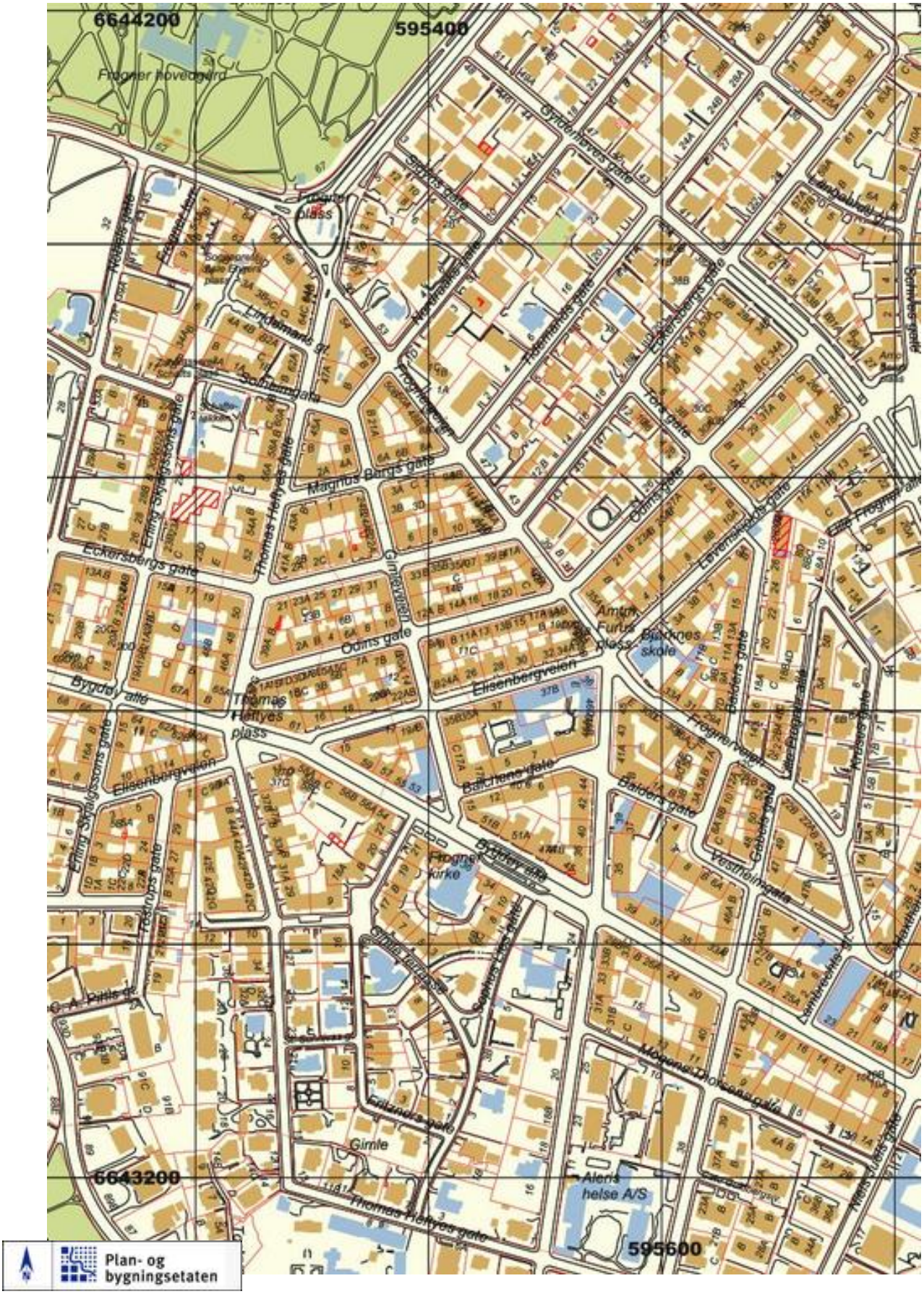
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


595450
13
/70
6643650
595450
6643650
Plan- og bygningsetaten


6644200
595400
Frogner hovedgård
Frognerplass
Frognerveien
Thomas Heftyes gate
Eckersbergs gate
Emmy Skaugs Sons gate
Magnus Bergs gate
Odins gate
Elisenbergveien
Bygdøy allé
Thomas Heftyes plass
Balders gate
Frogner kirke
Gimle
Fritzners gate
Thomas Heftyes gate
6643200
595600
Plan- og bygningsetaten

S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Vedtaksdato: 25.03.2026

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202114191

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevares* tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.

Oslo

S-1732

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

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201234
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 280 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

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.

V.D.J.-No. 439. 98
8 Bilag.

3819/98 — 4028/98.

Anmeldelse
Erklæring
& Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Hall

paa Matr.-No. 13B Odins Gade.

Indleveret 12 Sept 98 Attesteret

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 13 September 98
Chr. Linstow

OPMAALINGSVÆSENET 721/98 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
Kra. 14/9-98
Bjørnsen Bull

REGULERINGSVÆSENET 860/98 CHRISTIANIA

Gadens Bredde er 15,70 m. Den tilbygede Bygningslinje er opmaalt.
d. 15/9 1898
Theodor Gallis.

Overrækkes den ærede Sundhedskommission.
d. 16. 9. 98.
Chr. Linstow
pr. Aarberg.

Odins gate 13

Jnr. 4152-1982

Innr. dusj og W.C. i 1.-2.-3. og 4. etg.

Bygningsenhetsnr.:

Odins gate 13

82/4152

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Meldt SER type 7

9-9-85 N.U. 4/9-85

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

9/85

Sanert 2-87 HH
dato sign.

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM
		Hele arbeidet	

STATISTIKK-PLIKTIG | Tatt i bruk: 1

7/3-85

Disp. B. Toften

~~Bygning Jens Chr. Birkely~~

Østre Akervei 103, 0596 OSLO5

44 39 77

H. arb.

Ferdigbesiktigelse 30/8-85 AJ

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 17. 11. 86 AO

Ferdigattestert 21/11-86 L.W.

Arbeidets art: Innr. dusj & W.C. i 1.2.3.4. etasje

Ansvarshavende: Rune H. Hoelen

Parkveien 62, Oslo 2

Byggetillatelse	Gravetillatelse
19/12-84	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr.nr.

Adresse: Odins gate 13

Byggherre: Ensomhus Norge A.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J.nr. 04152
Mottatt 16 NOV. 1982

5000. Andvord. 23886/78.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1455/1932
OSLO

Avmeldelse
Sigurd

Ekspedisjons-Dokument

angående innmelding fra vannklosett

på matr.nr. 13 Odinsgate

Innlevert 8 septb. 1932 Attestert 20/1-33

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 8de septb. 1932

A. Hilland

GM/VW.

Ad: 13 Odensgate, jnr. 1455/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges.

Oslo helseråd den 16. september 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. ch. s J.nr.:
motta 17 SEP. 1932

V.d. W innskillelig
Oslo 19/9-32

Innsendes til godkjennelse på foranstående betingelse.
19/9-32

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.03.2023
	202214629 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	ODINS GATE 13	Eiendom:	212/705/0/0
Tiltakshaver:	OLE KRISTIAN MÅLBAKKEN	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Odins gate 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 20.03.2023.

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
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2023
	202214004 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	ODINS GATE 13	Eiendom:	212/705/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 13	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Rettet ferdigattest - Odins gate 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger mottatt 27.09.2022.

Det ble oppdaget en feil i søknaden som resulterte i at ferdigattesten vi ga 25.11.2022 kun omfattet fire av fem balkonger. Den opprinnelige ferdigattesten erstattes av dette vedtaket.

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.

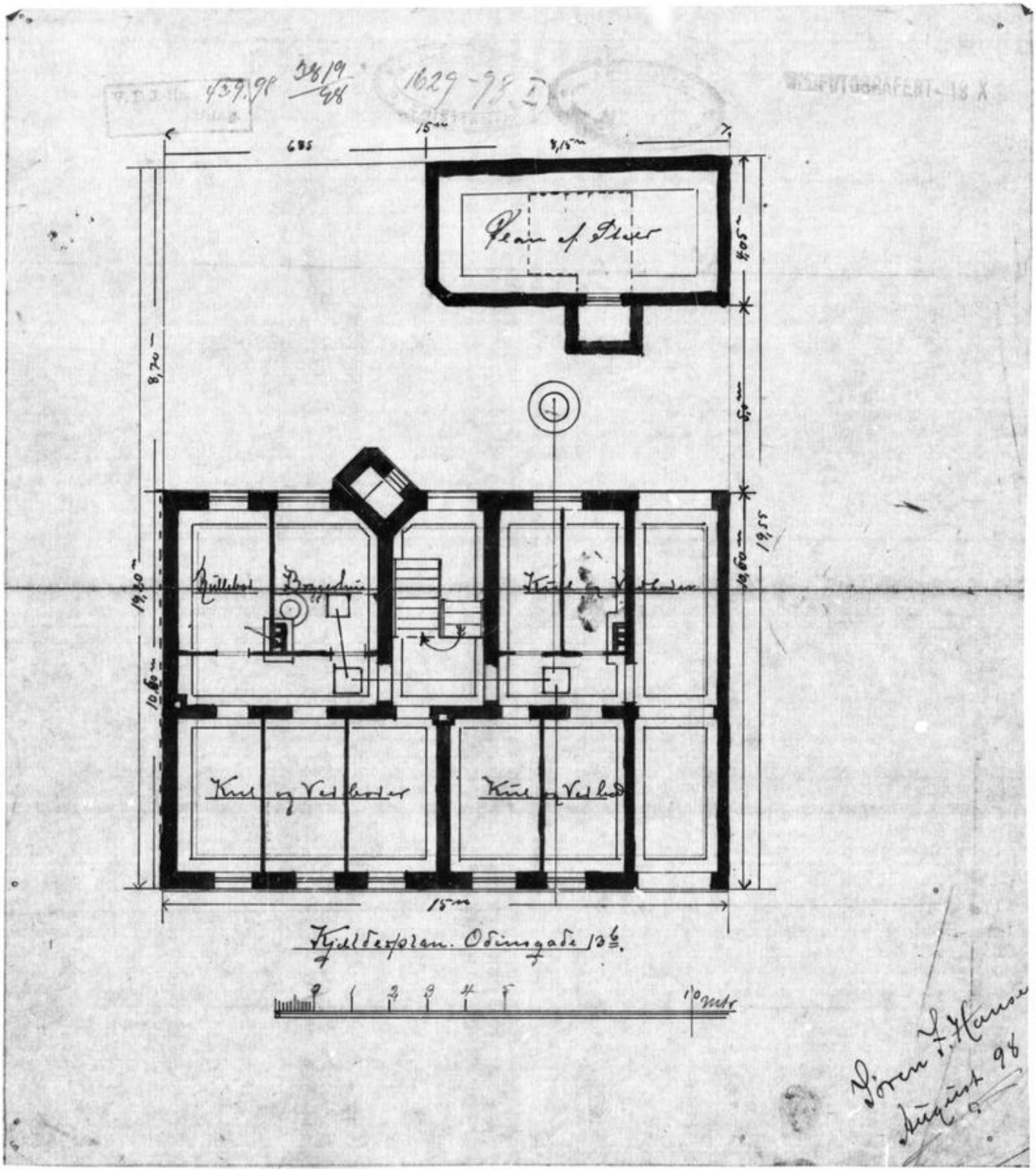
Klagefristen er tre uker

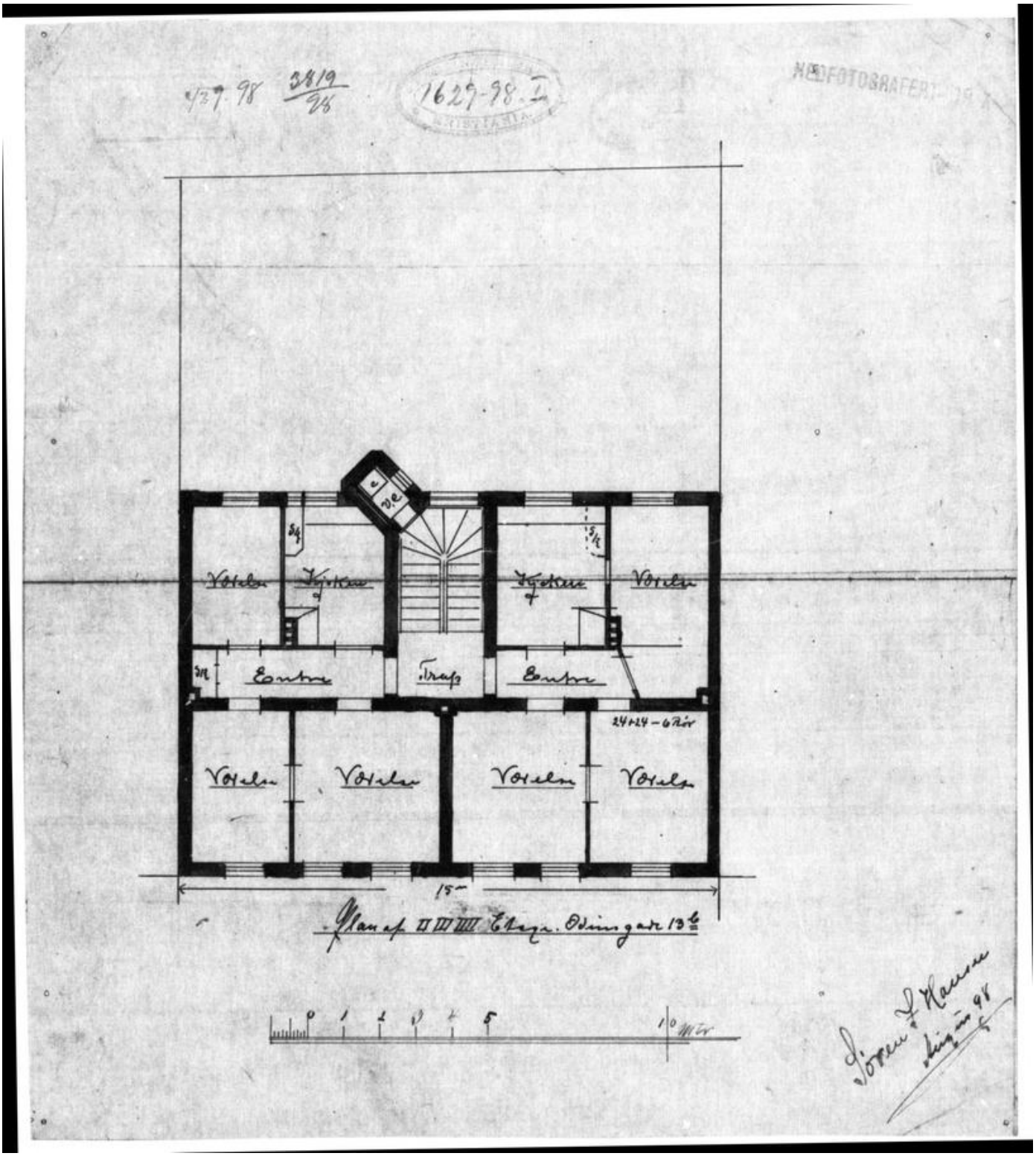
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pavedtak-i-byggesaker/

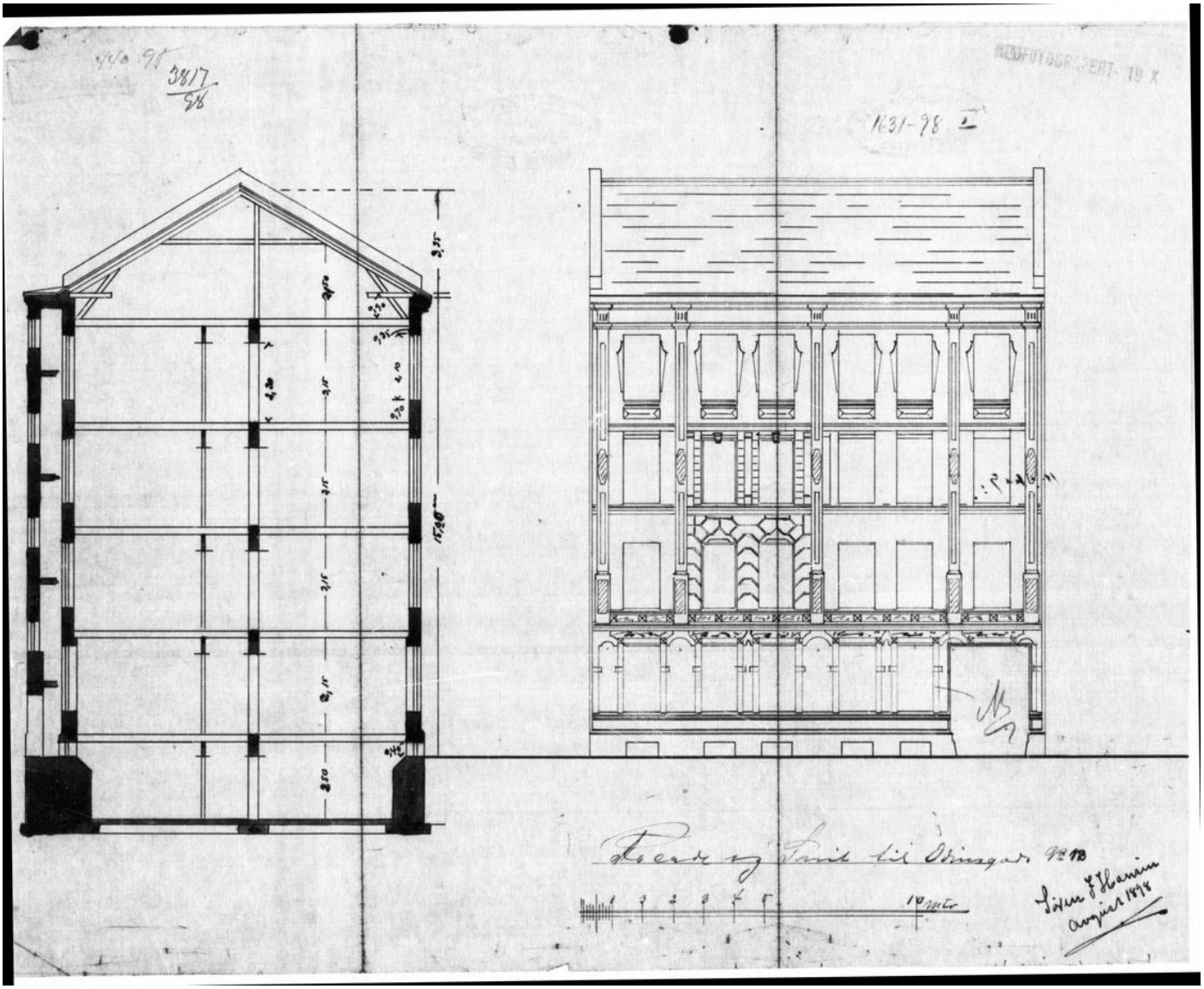
Vennlig hilsen

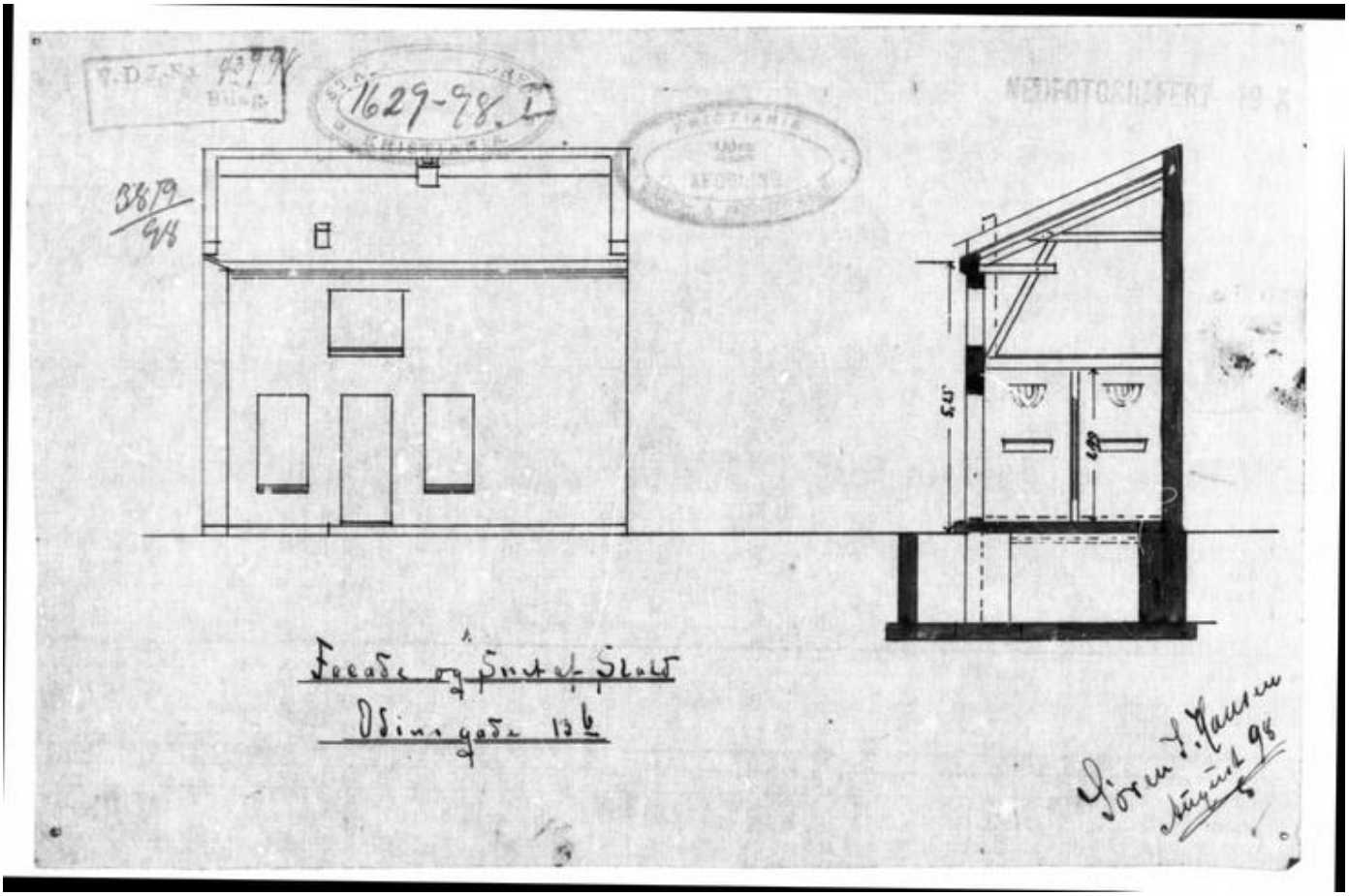
Olav Johannes Borch Deinboll - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

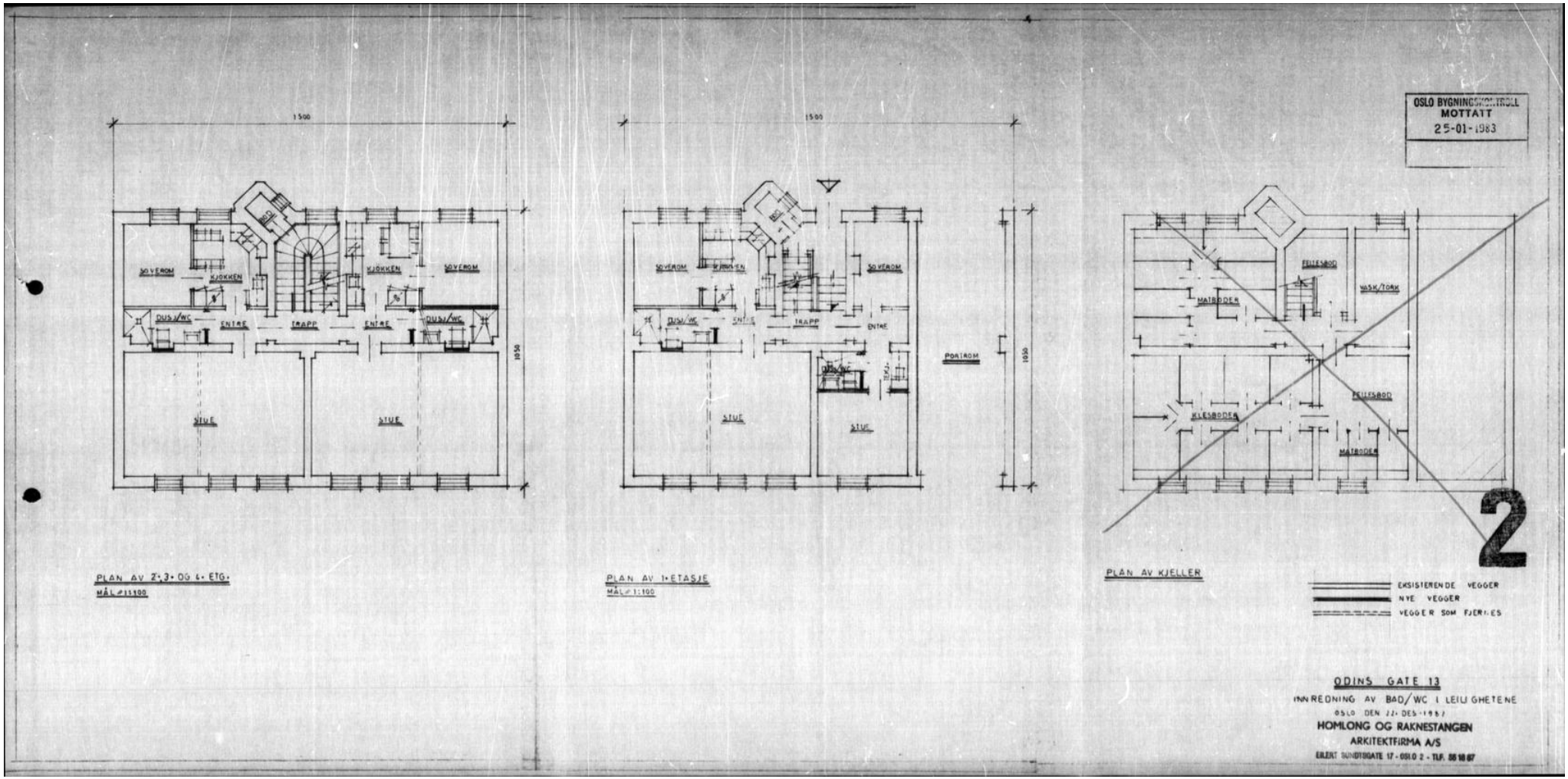
Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 13, Odins gate 13, 0266 OSLO


Plan af Taget
Kul og Vedbod
Kul og Vedbod
Fyldtegnet. Odinsgade 13½.
1/10 Mtr.


4/2 98
2819
2/5
1629-98. I
Trapp
15
Plan af II III IIII Etage. Odinsgade 13


1631-98 I
Tværsnit og Facade til Udhuset 98/18
Tegnet af Thomsen
August 1898


1629-98
3879
Facade og Snit af Skur
Oslo gade 13 b



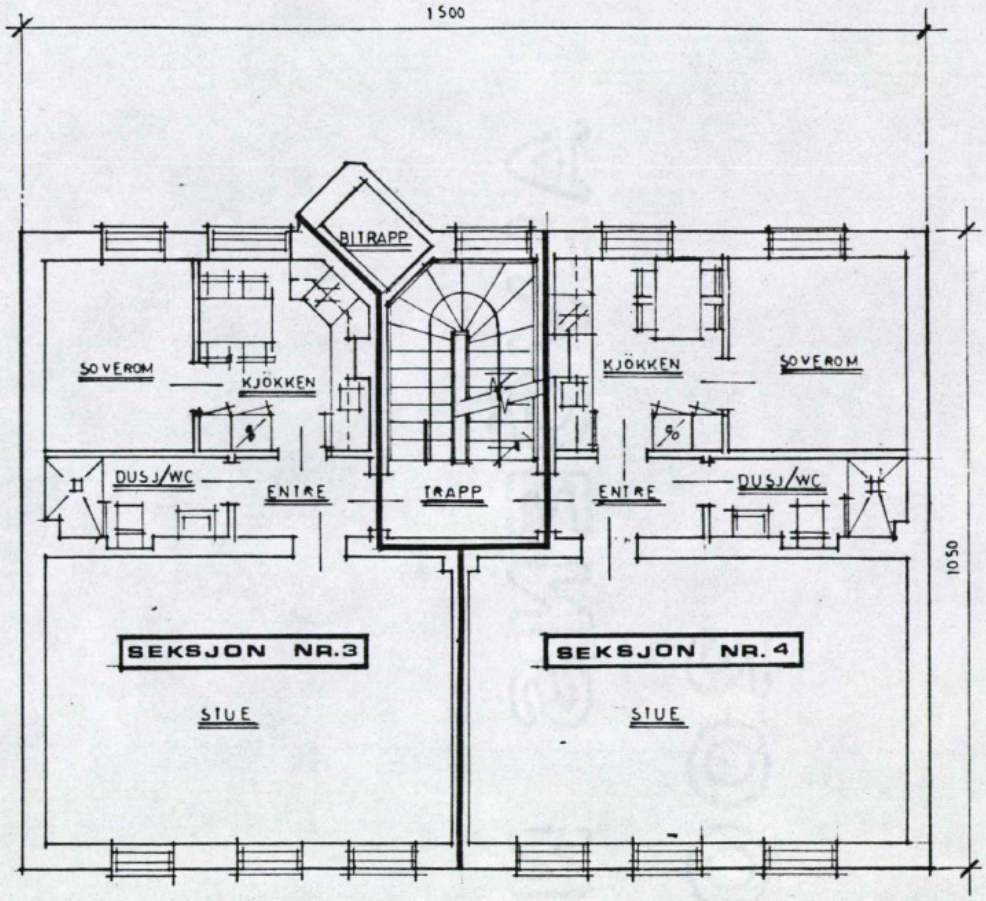
PLAN AV 2.,3. OG 4. ETG.
MÅL 1:100

PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:100

PLAN AV KJELLER

ODINS GATE 13
INNREDNING AV BAD/WC I LEILIGHETENE
OSLO DEN 22. DES. 1982
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
ERLERT DUNDYSGATE 17 - 0510 2 - TLF. 55 10 67

SIDE - 4 -



PLAN AV 2. ETASJE
MÅL 1:100

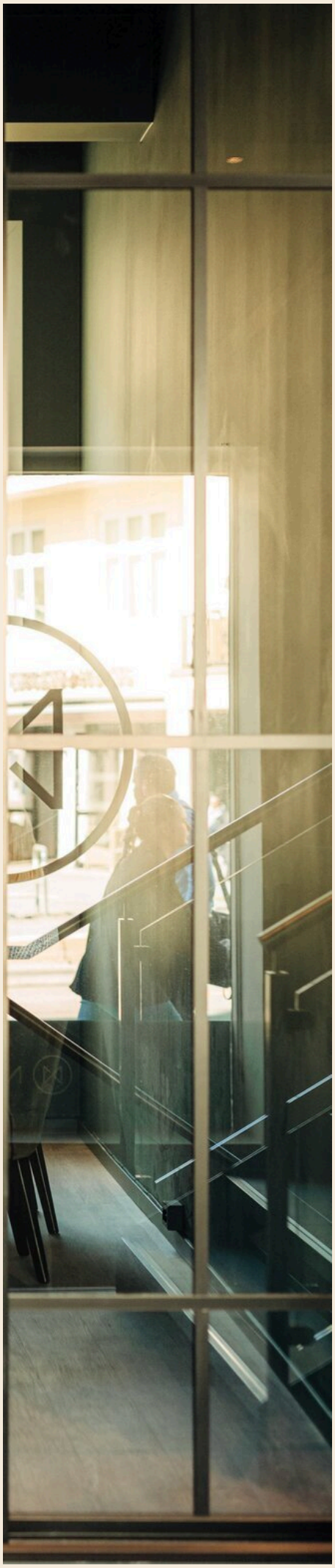
ODINS GATE 13 - GNR. 212 BNR. 705 -
PLAN AV 2. ETASJE.
OSLO DEN 17. JAN. 1983
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - OSLO 2 - TLF. 55 18 87

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0292/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Odins gate 13 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 705, snr 4 (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:

Oskar Johansson

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069