NORDVIK

Odins gate 25A

2 soverom | 140 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Odins gate 25A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.10.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv og påkostet leilighet | 2 balkonger | 2 soverom med egne bad | Takhøyde 2,9 m | Klassiske detaljer

Prisantydning	**20 950 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**20 986 438,-**
Fellesgjeld	**21 788,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 000,-**
BRA-i	**140 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til en eksklusiv og gjennomført leilighet på 140 m² BRA-i med klassiske detaljer, generøs takhøyde og en særdeles attraktiv planløsning. Boligen kombinerer tidløs eleganse med moderne komfort, påkostede materialvalg og skreddersydde løsninger.

Høydepunkter:

- Storslått stue med ca. 2,9 m takhøyde, stukkatur og takrosett
- Eksklusivt kjøkken fra Oslo Kjøkken Studio
- Integrerte Miele-hvitevarer og Falcon-komfyr
- To romslige soverom med hvert sitt bad
- Hovedsoverom med eget garderoberom
- To balkonger med morgen- og ettermiddagssol
- To lekre bad oppgradert i 2021–2022
- Separat vaskerom og gjestetoalett
- Skreddersydde garderobeløsninger
- To eksterne boder på loft og i kjeller

Dette er en leilighet du må få med deg!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 140 kvm
Total BRA: 140 kvm

Tyder
























CHRISTIAN DIOR
PARIS
CHRISTIAN DIOR
PARIS





Lyst og innbydende gjestesoverom med plass til dobbeltseng og en hyggelig lesekrok.





Soverommet har også direkte adkomst til eget bad.

Stilren servant med veggmontert armatur og snekkerbygget innredning.





En innbydende entré med romslig garderobeløsning, stort speil og lyse fliser.





Den vakre peisomrammingen og dekorative detaljene gir hallen et herskapelig preg. Peisen må utbedres før bruk, men står frem som et lekkert smykke i hallen.

Garderobeskap til taket gir rikelig med oppbevaringsplass, mens den utsmykkede entrédøren tilfører karakter.






25

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0564/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Henrik Ulrichsen Svendsen
Elisabeth Bugge Norman Pran

Kjøpesum og omkostninger
20 950 000,- (Prisantydning)
21 788,- (Andel av fellesgjeld)
---
20 971 788,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 500,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 986 438,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 995 938,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 140 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 155 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, to soverom, vaskerom/WC og to baderom.
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft (oppmålt gulvareal 7 kvm).
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 6 kvm. To balkonger.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 11 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger opplyser om morgensol på balkong ut mot bakgården og ettermiddagssol på balkong ut mot gaten. Mye sol ettersom det er en stor hage foran oss i Odins gate

Innhold
2. etasje - 140 kvm BRA-I: Entré/hall, stue, kjøkken, to soverom, vaskerom/WC og to baderom.
Leiligheten disponerer to eksterne boder: Én på loft og én i kjeller.

Entré og hall
I det du kommer inn døren bli du møtt av en gjennomført entré med store fliser på og gulvvarme. Oppbevaring er godt ivaretatt gjennom en skreddersydd garderobeløsning som strekker seg fra gulv til tak. Fra hallen er det enkel tilgang til både oppholdsrommene og boligens mer tilbaketrukne soveromsavdeling.

Stue
Stuen fremstår som et lyst og luftig oppholdsrom med en takhøyde på rundt 2,9 meter. Store vinduer slipper

dagslyset inn og fremhever rommets romfølelse. Klassiske elementer som stukkatur og takrosett bidrar til å bevare den opprinnelige sjarmen og gir interiøret et tidløst preg. Den romslige utformingen gjør det enkelt å etablere ulike soner for både avslapning og sosialt samvær. Videre er det en naturlig overgang til kjøkkenet, som har god plass til måltider og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken og spiseplass
Kjøkkenet er utformet med tanke på både matlaging og sosiale anledninger, med god plass til et stort spisebord. Den spesialtilpassede innredningen fra Oslo Kjøkken Studio er utført med vekt på kvalitet og detaljer. Integrerte hvitevarer fra Miele, Falcon-komfyr, benkeplater i steinkompositt, samt belyste vitrineskap gir rommet en eksklusiv helhet.

Fra kjøkkenet kommer man ut på en balkong mot vest. Utsikten vender mot et sjarmerende bymiljø med frodige innslag og vakre villaer. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte solen utover ettermiddagen og kvelden i de varmere månedene.

Bad, toalett og vaskerom
Boligen disponerer to bad, et separat toalett for gjester og et eget vaskerom. Alle våtrommene ble oppgradert i 2021–2022, med moderne løsninger, gjennomtenkte detaljer og materialer av god kvalitet.

Badet i tilknytning til hovedsoverommet har en romslig dusjsone, badekar og en spesiallaget servantinnredning med dobbel servant. Samlet gir dette et komfortabelt rom med gode muligheter for både en rask start på dagen og avslappende stunder. Det andre badet holder samme stilrene standard og nås direkte fra boligens øvrige soverom.

Gjestetoalettet er innredet i en stil som harmonerer med resten av boligen. Vaskerommet er separat og har plassbygde løsninger som gir gode forhold for klesvask, organisering og oppbevaring.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom som vender inn mot rolig bakgård. Begge har gode lysforhold, plass til ønsket møblering og direkte forbindelse til hvert sitt bad.

Hovedsoverommet utgjør en egen, tilbaketrukket avdeling med et separat garderoberom innredet med skreddersydde løsninger. Tilhørende bad ligger i direkte tilknytning til soverommet. Herfra er det også utgang til en balkong på omtrent 4,5 m², med utsyn mot en grønn og skjermet felles hage. Beliggenheten gir gode solforhold om morgenen og frem mot formiddagen.

Standard
Innvendige flater:
- Flislagte overflater i entré/hall. Enstavs parkett for øvrig.
- Sparklet og malte plater på vegger. Tapetserte overflater.
- Sparklet og malte plater i himling. Himlingshøyde ca. 2,96m målt i stue.
- Glatte innvendige dører.

Baderom (fra omkledningsrom)
Badet er i følge eier pusset opp i 2021/2022. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket i plast. Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater i himling. Dusj med fast felt i herdet glass, to servanter, badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Baderom (fra soverom)
Badet er i følge eier pusset opp i 2021/2022. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket i plast. Flislagte veggoverflater og tapet. Sparklet og malte plater i himling. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Vaskerom/WC
Vaskerom/WC er i følge eier pusset opp i 2021/2022. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket i plast. Fliser og glatte malte flater. Fliser og glatte malte flater på vegger. Sparklet og malte plater i himling. To servanter, vegghengt klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Veggskap med glatte fronter. Benkeplate over vaskemaskin.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenplater på nedre del av veggen over benkeskap. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Frittstående komfvr.

Tekniske installasjoner:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom.
- I følge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: våtrom og entré/hall.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vaskerom/WC, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper er montert på kaldt.- og varmtvann i kjøkken.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken og vaskerom/WC. Friskluft via spalteventiler i vindu i ett soverom og ett bad. Tilluft via åpning av vinduer for øvrig. Luftespalte med lufttilførsel under dør til to bad og vaskerom/WC. Elektrisk avtrekksvifte i to bad.
- Vannbåren qulvvarme er ifølge eier lagt i følgende rom: Omkledningsrom, stue, kjøkken og tol soverom. Fordelerskap for gulvvarme er montert i vaskerom/WC.
- Peis med steinomramming og sort innsats. Fliser er montert på gulv foran ildsted. Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Det er nedlagt fyringsforbud for pipe

med tilknyttet ildsted i hall. Mulighet for utbedring.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Dokumentasjon bad - Våtrom (bad og vaskerom)- TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.
- Gulv i våtrom - Våtrom (bad og vaskerom) - Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Det er misfarging på silikon i dusjen.
- Vegger i våtrom - Våtrom (bad og vaskerom)- Det er observert vedheftslipp i tapet ved servant og dør. Mangelfull tetting rundt avløpsrørets gjennomføring i veggen under servant.
- Dokumentasjon bad - Våtrom (bad oq vaskerom) - TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.
- Vegger i våtrom våtrom (bad og vaskerom) - Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Innvendig dør er plassert innenfor dusjens våtsone.
- Dokumentasjon vaskerom - Våtrom (bad og vaskerom) - TG2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.
- Gulv i våtrom - Våtrom (bad og vaskerom) - I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunkt.
- Vegger i våtrom - Våtrom (bad og vaskerom) - Veggoverflaten har noe sprekkdannelser over tappekranen.
- Ventilasjon - Tekniske anlegg - Flere rom mangler tilrettelagt tilluft. Boligen har svakt avtrekk som følge av naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret. Montering av elektrisk avtrekksvifte på en kanal beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon kan skape overtrykk i felles ventilasjonsrør.
- Vinduer - Bygningsdeler generelt - Det er observert sprekkdannelse i ett glass på den ytre glassruten i stue. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Ytterdører - Bygningsdeler generelt - Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Piper og ildsteder - Ildstedet er gitt TG 2 på bakgrunn av alder og generell slitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Fra omkledningsrom - Hulltaking er ikke utført, da boligens våtrom er plassert inntil hverandre, og omkringliggende vegger består av mur- eller stålkonstruksjoner. Det er derfor ikke funnet egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.
- Bad - Fra soverom - Hulltaking er ikke utført, da boligens våtrom er plassert inntil hverandre, og omkringliggende vegger består av mur- eller stålkonstruksjoner. Det er derfor ikke funnet egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.
- Vaskerom/WC - Hulltaking er ikke utført, da boligens våtrom er plassert inntil hverandre, og omkringliggende vegger består av mur- eller stålkonstruksjoner. Det er derfor ikke funnet egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.
- Hvitevarer kjøkken
- Piper - Pipen er en felles bygningsdel, og det foreligger i følge eiers egenerklæringsskjema fyringsforbud. TGIU er gitt da pipen er en felles bygningsdel.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden på den ene balkongen er lavere enn dagens krav på 1,0 meter, og tilfredsstiller dermed ikke gjeldende høydekrav.

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
2021/2022: Hele leiligheten pusset opp av Fin Fredag AS.
2024: Bygget inn ny benk på hovedsoverom og TV-benk i stuen.
2025: Innredet ekstern bod i kjeller med hyller.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørleggerhuset AS, MS Bygg AS, ABElektroinstillasjon AS. Redegjør for hva som er gjort og når: Oppusset 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe. Nytt soilrør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toppmembran,

se dokumentasjonsmappe.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørleggerhuset AS, MS Bygg AS, ABElektroinstillasjon AS. Redegjør for hva som er gjort og når: Oppusset 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Fasaden mot gate er renovert i 2022 av JPL AS. Sameiet har tidligere skiftet tak og oppført nye balkonger mot bakgården. Fasaden mot bakgården/hage ble utført i 2014. Taket ble rehabilitert i 2012.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørleggerhuset AS, MS Bygg AS, ABElektroinstillasjon AS. Redegjør for hva som er gjort og når: Oppusset 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe.

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fin Fredag AS pusset opp leiligheten i 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ble pusset opp av Fin Fredag AS i 2021/2022

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det er nedlagt fyringsforbud for pipe med tilknyttet ildsted i hall. Mulighet for utbedring.

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)
Svar: Ja
Beskriv: Ja. I den ene kjellerboden har det vært episoder med vann på gulvet etter perioder med langvarig regn/styrtregn. Kjellerleilighet er i 2025 utbedret for fuktskader.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Ja. På vinteren merkes noe trekk ved inngangsdør, bakdør og kjøkkenbalkong.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Ja. Eksempler på skjevheter grunnet bygningens alder.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (05.06.2023) fra da vi kjøpte leiligheten.

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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave (2023) fra da vi kjøpte og tilstandsrapport (2023) fra da vi kjøpte

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?
Svar: Ja
Beskriv: Det skal bygges en løfteplattform i inngangen som går opp til loftet (hvor leiligheten eier en bod).

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Krav fra aksjonær etter utbedring av fuktskader i kjellerleilighet er avsluttet ved rettsforlik i januar 2026.

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?
Svar: Ja
Beskriv: Iht. rettsforlik i januar 2026 skal sameiet innhente faglige råd om overvannshåndtering i bakgården og innlemme eventuelle anbefalinger i sameiets ordinære vedlikeholdsprogram.

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

Beskriv: Det foreligger vedtak om etablering av løfteplattform og oppussing av inngang. Kostnadene fordeles etter nytte, og leilighetene i denne etasjen belastes ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Vedlikeholdsplan høst 2026:
- Utbredring av dør mot fransk balkong i 4.etg i baktrappen. dette er døren som er mest skadet, og som det er viktigst å prioritere. vedlikehold av øvrige dører utsettes inntil videre.
- Utbredring av pipeløp nr 2 og 3.
- Innhenting av tilstandsrapport mht behov for eventuelle fuksikrende tiltak i bakgården/kjelleren.
Vår/høst 2027:
- Utbedring av utgangsdør og innganspart.
- Nye postkasser
- Evt. fuktsikrende tiltak dersom rapport innhentet nå skulle anbefale det.
- Utbedre resten av dørene mot brannbalkonger i baktrappen.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Daniel Aas

Byggemåte
Byggeår 1912.

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

Balkong, vindu og utvendige dører:
- Vinduer i tre med enkle glass i stue og kjøkken.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 i to soverom og to bad.
- Entrédører i tre uten brann- eller lydklassifisering.
- Dobbel dør med enkle glass til en balkong.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2012.
- Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4,4 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann, i følge eier.
- Felles trapper i tre og metall.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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
Vannbåren varme i alle gulv foruten våtrom og hall hvor det er elektrisk gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 5 455 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Á-konto varmtvann og fyring, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles

bygningsforsikring, strøm i fellesareal m.m.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 400,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 007 703,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 13 582 433,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelaget har kollektiv avtale med Telia. TV/bredbånd betales gjennom felleskostnader.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Selskapets navn er AS Odinsgate 25 (orgnr. 911 069 288). Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.

Det foreligger vedtak om etablering av løfteplattform og oppussing av inngang. Kostnadene fordeles etter nytte, og leilighetene i denne etasjen belastes ikke for løfteplattform.

Vedlikehold/rehabiliteringer:
Fasaderenovering mot Odins gate utført i 2022.
Fasaden mot bakgård/hagen ble utført i 2014.
Taket ble rehabilitert i 2012.

Vedlikeholdsplan høst 2026:
- Utbredring av dør mot fransk balkong i 4.etg i baktrappen. dette er døren som er mest skadet, og som det er viktigst å prioritere. vedlikehold av øvrige dører utsettes inntil videre.
- Utbredring av pipeløp nr 2 og 3.
- Innhenting av tilstandsrapport mht behov for eventuelle fuksikrende tiltak i bakgården/kjelleren.

Vår/høst 2027:
- Utbedring av utgangsdør og innganspart.
- Nye postkasser
- Evt. fuktsikrende tiltak dersom rapport innhentet nå skulle anbefale det.
- Utbedre resten av dørene mot brannbalkonger i baktrappen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 21 788,-pr. 07.10.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208041495

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo: 185 225,00
Innfrielsesdato: 30.10.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2025) regnskap viser et underskudd på kr. 57 994,-.
Aksjelaget hadde pr. 31.12.2025 en opptjent egenkapital på kr. 695 305,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 0,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad praktiseres normalt to ganger i året.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 786675

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 606 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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 25A har en attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner – et av Oslos mest etablerte og ettertraktede boligområder. Her bor man i rolige, klassiske bygater med kort vei til både byliv, servicetilbud, grønne lunger og meget gode kollektivforbindelser. Området passer særlig godt for deg som ønsker en urban hverdag med høy bokvalitet, samtidig som nærområdet oppleves tilbaketrukket og behagelig.

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

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

Dette er et område for deg som ønsker å bo sentralt og urbant, men samtidig verdsetter klassiske omgivelser, grønne lunger og et rolig nabolag.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 14.11.19.13.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 21.11.2012.

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

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Deler av opprinnelig kjøkken er i dag baderom. Tiltaket er søknadspliktig dersom brannskille brytes (feks ved etablering av nytt sluk).
- Deler av opprinnelig kjøkken er i dag omkledningsrom.
- Det er etablert WC og vaskerom i deler av opprinnelig anretning. Tiltaket er søknadspliktig dersom brannskille brytes (feks ved etablering av nytt sluk).
- Kjøkken er etablert i deler av spiseværelse og soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

Pågående plan-/byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 2026/06436 - Odins gate 25 A - montering av løfteplattform
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/10608 - Odins gate 23 A - åpning i bærevegg, nye våtrom og bruksendring - H0202
Status: Under behandling

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

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

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:

301/212/718:
01.07.1911 - Dokumentnr: 901019 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

06.07.1936 - Dokumentnr: 303413 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1937 - Dokumentnr: 300913 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1955 - Dokumentnr: 308541 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

08.11.1906 - Dokumentnr: 900165 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:212 Bnr:582

Legalpant
Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Leiligheten ligger i høy 1. etasje, men i 2. boligetasje og du

er nødt til å gå trapper for å komme til leilighetens etasjeplan. Boligen markedsføres derfor som en 2. etasje.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum - estimert til kr. 209 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører (OBOS) kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 292 435,- 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.

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 26. oktober 2026

Ansvarlig megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner

Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Odins gate 25A

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	20 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 1.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	18 min 1.3 km

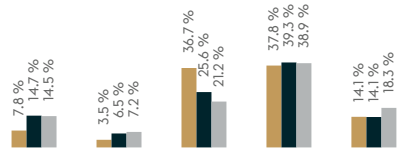
Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage AI (1-... 31 barn	7 min 0.5 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	8 min 0.6 km
Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	10 min
Frognerparken Tennisanlegg	12 min
SATS Solli plass	13 min
Artesia Trening	14 min

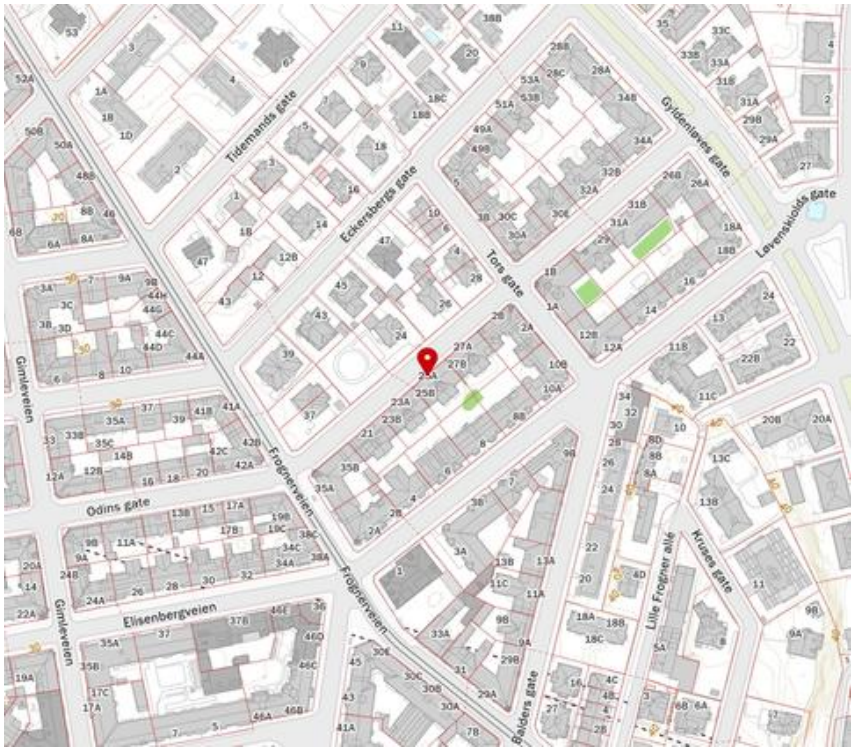
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



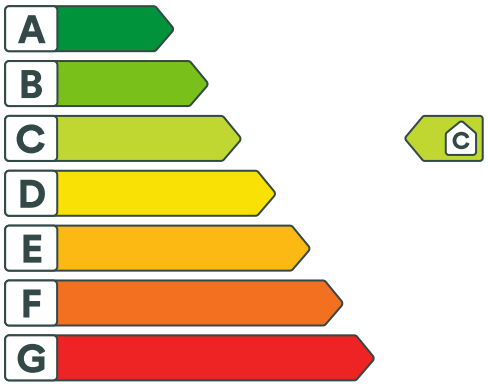
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse	
Odins gate 25A, 0266 OSLO	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370839**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80504608**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **718**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
124,21

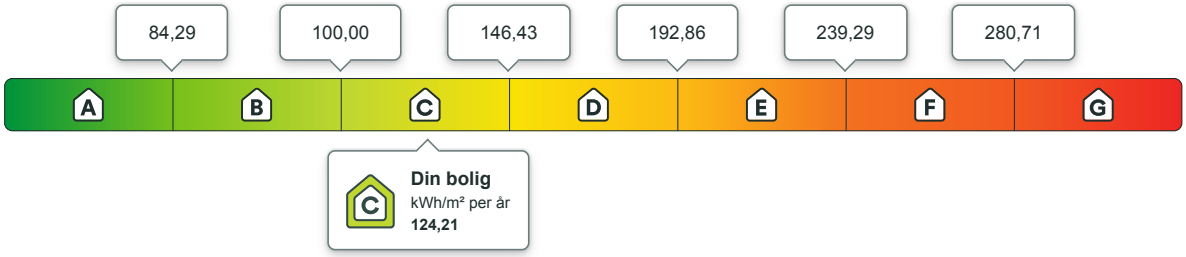
Odins gate 25A, 0266 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 080,48	**124,21**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Odins gate 25A, 0266 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Odins gate 25A, 0266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: 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 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elisabeth Bugge N Pran	9578-5999-4-4500693	2026-10-14 15:44:07
Henrik Ulrichsen Svendsen	9578-5994-4-4122505	2026-10-14 23:05:44

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
14. okt. 2026

Oppdragsnummer
14-0564/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 25A, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Henrik Ulrichsen Svendsen, Elisabeth Bugge Norman Pran

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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: Firmanavn: Rørleggerhuset AS, MS Bygg AS, ABElektroinstillasjon AS. Redegjør for hva som er gjort og når: Oppusset 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe. Nytt soilrør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toppmembran, se dokumentasjonsmappe.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørleggerhuset AS, MS Bygg AS, ABElektroinstillasjon AS. Redegjør for hva som er gjort og når: Oppusset 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, kun av faglært. Fasaden mot gate er renovert i 2022 av JPL AS. Sameiet har tidligere skiftet tak og oppført nye balkonger mot bakgården. Fasaden mot bakgården/hage ble utført i 2014. Taket ble rehabilitert i 2012.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Rørleggerhuset AS, MS Bygg AS, ABElektroinstillasjon AS. Redegjør for hva som er gjort og når: Oppusset 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fin Fredag AS pusset opp leiligheten i 2021/2022. Se dokumentasjonsmappe.

---

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ble pusset opp av Fin Fredag AS i 2021/2022.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er nedlagt fyringsforbud for pipe med tilknyttet ildsted i hall. Mulighet for utbedring.

---

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)

Ja

Beskriv: Ja. I den ene kjellerboden har det vært episoder med vann på gulvet etter perioder med langvarig regn/styrtregn. Kjellerleilighet er i 2025 utbedret for fuktskader.

---

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

Ja

Beskriv: Ja. På vinteren merkes noe trekk ved inngangsdør, bakdør og kjøkkenbalkong.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja. Eksempler på skjevheter grunnet bygningens alder.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport (05.06.2023) fra da vi kjøpte leiligheten.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave (2023) fra da vi kjøpte og tilstandsrapport (2023) fra da vi kjøpte.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det skal bygges en løfteplattform i inngangen som går opp til loftet (hvor leiligheten eier en bod).

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?

Ja

Beskriv: Krav fra aksjonær etter utbedring av fuktskader i kjellerleilighet er avsluttet ved rettsforlik i januar 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Iht. rettsforlik i januar 2026 skal sameiet innhente faglige råd om overvannshåndtering i bakgården og innlemme eventuelle anbefalinger i sameiets ordinære vedlikeholdsprogram.

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger vedtak om etablering av løfteplattform og oppussing av inngang. Kostnadene fordeles etter nytte, og leilighetene i denne etasjen belastes ikke.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vedlikeholdsplan høst 2026: - Utbredring av dør mot fransk balkong i 4.etg i baktrappen. dette er døren som er mest skadet, og som det er viktigst å prioritere. vedlikehold av øvrige dører utsettes inntil videre. - Utbredring av pipeløp nr 2 og 3. - Innhenting av tilstandsrapport mht behov for eventuelle fuksikrende tiltak i bakgården/kjelleren. Vår/høst 2027 - Utbedring av utgangsdør og inngansparti. - Nye postkasser - Evt. fuktsikrende tiltak dersom rapport innhentet nå skulle aanbefale det. - Utbedre resten av dørene mot brannbalkonger i baktrappen.

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: 14-0564/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henrik Ulrichsen Svendsen	**2026-10-14**	**Elisabeth Bugge N Pran**	**2026-10-14**

Identifikasjon

bankID Henrik Ulrichsen Svendsen

Identifikasjon

bankID Elisabeth Bugge N Pran

Signicat

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

Tilstandsrapport

Odins gate 25A, 0266 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 13. oktober 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 15. oktober 2026
Referanse:	14457

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

Daniel Aas

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Det er misfarging på silikon i dusjen.	Side 12
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er observert vedheftslipp i tapet ved servant og dør. Mangelfull tetting rundt avløpsrørets gjennomføring i veggen under servant.	Side 13
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.	Side 14
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Innvendig dør er plassert innenfor dusjens våtsone.	Side 15
Dokumentasjon vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.	Side 16
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunk...	Side 16
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Veggoverflaten han noe sprekkdannelser over tappekranen.	Side 17
Ventilasjon Tekniske anlegg	Flere rom mangler tilrettelagt tilluft. Boligen har svakt avtrekk som følge av naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret. Montering av elektrisk avtrekksvifte på en kanal beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon kan skape overtrykk i felles ven...	Side 20
Vinduer Bygningsdeler generelt	Det er observert sprekkdannelse i ett glass på den ytre glassruten i stue. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 21
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 21
Piper og ildsteder	Ildstedet er gitt TG 2 på bakgrunn av alder og generell slitasje.	Side 24

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
2020/2021	Vesentlige oppgradering som nytt rør anlegg, elektrisk anlegg, overflater, kjøkken og våtrom.
2025	Bygget inn tv-benk i stuen.
2025	Ny vegglampe i ett soverom.
2025	Innredet ekstern bod i kjeller med hyller.

Konklusjon

Leiligheten ligger i en bygård oppført i 1912 og har gjennomgått omfattende innvendige oppgraderinger og endringer i planløsningen. Boligen fremstår generelt med god innvendig standard, hvor flere bygningsdeler er av nyere dato.

Det er registrert enkelte avvik som har medført TG 2, hovedsakelig knyttet til våtrom, ventilasjon, eldre vinduer, ytterdører og ildsted. Våtrommene er oppgradert i 2021/2022, men har enkelte utførelsesmessige avvik og mangelfull dokumentasjon. Dette medfører usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med begrenset luftutskiftning. Videre er det registrert aldersrelatert slitasje på enkelte eldre bygningsdeler. Det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av registrerte avvik og anbefalte tiltak.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1912 med vesentlige oppgraderinger i 2021/2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Elisabeth Bugge Norman Pran & Henrik Ulrichsen Svendsen 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		11			
1. etasje	140			6	
Loft		4			7
Sum	**140**	**15**	**0**	**6**	**7**
Sum BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Kjøkken, Stue, Entré/hall, To soverom, Vaskerom/WC, To bad		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

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:	Elisabeth Bugge Norman Pran
Takstmenn:	Daniel Aas
Tilstede:	Daniel Aas Henrik Ulrichsen Svendsen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 718
Tomteareal:	606.5 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Elisabeth Bugge Norman Pran & Henrik Ulrichsen Svendsen
Eierform:	Aksjeleilighet
Aksjenummer:	1002
Aksjeselskap:	As Odinsgate 25
Organisasjonsnummer:	911069288
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1912

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets 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 varmtvann, i følge eier.
- Felles trapper i tre og metall.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad - Fra omkledningsrom

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021/2022.

Bad - Fra omkledningsrom - *Dokumentasjon bad*	TG 2
Beskrivelse:	FDV dokumentasjon for innebygget sisterne, vegghengt klosett, sluk, tappekraner og innredning er fremvist. Det er fremvist enkelte bilder av utførte membranarbeider. Bildene mangler beskrivelse, og det er derfor uklart hvilke våtrom de tilhører. Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.
Vurdering:	TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.
Årsak:	Det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på membran og tettesjikt. Fremlagte bilder kan ikke med sikkerhet knyttes til det aktuelle våtrommet.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke avdekkes.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad - Fra omkledningsrom - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket i plast.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Det er misfarging på silikon i dusjen.
Årsak:	Årsaken til hulromslyd kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Misfarging av fugemassen er et resultat av fuktbelastning, for svak ventilasjon og opphopning av belegg. Disse forholdene resulterer i et miljø egnet for muggsopp. I dette tilfellet er misfargingen svertesopp/muggsopp.
Konsekvens:	Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet. I mange tilfeller er det tilstrekkelig å vaske bort overflatemuggen. Dette må gjøres regelmessig. Hvis ikke vil problemet forverres, trenge dypere ned i fugene og potensielt skade konstruksjonen. Over tid kan det føre til at det vanntette sjiktet svikter, og fuktskader kan oppstå.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

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

Bad - Fra omkledningsrom - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater og tapet.
Vurdering:	Det er observert vedheftslipp i tapet ved servant og dør. Mangelfull tetting rundt avløpsrørets gjennomføring i veggen under servant.
Årsak:	Det er benyttet tapet som ikke er egnet for våtrom, og det er observert stedvis manglende vedheft til underlaget. Rørgjennomføringen fremstår som utilstrekkelig tettet mot vanntett sjiktet.
Konsekvens:	Løs tapet kan medføre fuktinntrengning bak overflatesjiktet og risiko for ytterligere løsninger og fuktskader. Mangelfull tetting kan medføre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

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

Bad - Fra omkledningsrom - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - Fra omkledningsrom - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med fast felt i herdet glass, to servanter, badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - Fra omkledningsrom - *Fast inventar bad*

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - Fra omkledningsrom - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, da boligens våtrom er plassert inntil hverandre, og omkringliggende vegger består av mur- eller stålkonstruksjoner. Det er derfor ikke funnet egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad - Fra soverom

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2021/2022.

Bad - Fra soverom - *Dokumentasjon bad*

TG 2

Beskrivelse:	FDV dokumentasjon for innebygget sisterne, vegghengt klosett, sluk, tappekraner og innredning er fremvist. Det er fremvist enkelte bilder av utførte membranarbeider. Bildene mangler beskrivelse, og det er derfor uklart hvilke våtrom de tilhører. Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.
Vurdering:	TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.
Årsak:	Det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på membran og tettesjikt. Fremlagte bilder kan ikke med sikkerhet knyttes til det aktuelle våtrommet.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke avdekkes.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad - Fra soverom - *Gulv i våtrom*

TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket i plast.
Vurdering:	

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

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 - Fra soverom - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Innvendig dør er plassert innenfor dusjens våtsone.
Årsak:	Årsaken til hulromslyd kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Årsaken er at badet ble bygget på denne måten. På grunn av badets begrensede størrelse er det ofte vanskelig å plassere døren utenfor våtsonen. Døren er imidlertid skjermet mot direkte vannsøl fra dusjen ved hjelp av dusjdør.
Konsekvens:	Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og skader på dør og tilstøtende konstruksjoner. Dusjdøren reduserer vannbelastningen, men eliminerer ikke risikoen for fuktpåvirkning.

Er det registrert bom/løse fliser
Ja, mer enn normal standard.

Bad - Fra soverom - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - Fra soverom - *Sanitærutstyr bad* TG 1

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

Bad - Fra soverom - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - Fra soverom - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, da boligens våtrom er plassert inntil hverandre, og omkringliggende vegger består av mur- eller stålkonstruksjoner. Det er derfor ikke funnet egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Vaskerom/WC

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, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Vaskerom/WC er i følge eier pusset opp i 2021/2022.

Vaskerom/WC - *Dokumentasjon vaskerom* TG 2

Beskrivelse:	FDV dokumentasjon for innebygget sisterne, vegghengt klosett, sluk, tappekraner og innredning er fremvist. Det er fremvist enkelte bilder av utførte membranarbeider. Bildene mangler beskrivelse, og det er derfor uklart hvilke våtrom de tilhører. Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.
Vurdering:	TG 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull dokumentasjon.
Årsak:	Det er ikke fremvist tilstrekkelig dokumentasjon på membran og tettesjikt. Fremlagte bilder kan ikke med sikkerhet knyttes til det aktuelle våtrommet.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke avdekkes.

Vaskerom/WC - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter skal toppen av membranen ved dørterskelen være minst 25 mm høyere enn slukristen. Kravet er derfor ikke oppfylt. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet/gulvet.
Konsekvens:	Dette avviket medfører risiko for at vann kan trenge over membranen ved terskelen og forårsake vannskade i tilstøtende rom.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

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

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

Vaskerom/WC - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Fliser og glatte malte flater.
Vurdering:	Veggoverflaten han noe sprekkdannelser over tappekranen.
Årsak:	Årsaken til sprekkdannelsen kan være bevegelse eller manglende utførelse.
Konsekvens:	Sprekkdannelsen kan svekke overflatens motstand mot fukt og medføre risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

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

Vaskerom/WC - *Himlingsoverflate vaskerom* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Vaskerom/WC - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 1

Beskrivelse:	To servanter, vegghengt klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom/WC - *Fast inventar vaskerom* TG 1

Beskrivelse:	Veggskap med glatte fronter. Benkeplate over vaskemaskin.

Vaskerom/WC - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, da boligens våtrom er plassert inntil hverandre, og omkringliggende vegger består av mur- eller stålkonstruksjoner. Det er derfor ikke funnet egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

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. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i vaskerom. Ifølge eier er det lagt elektriske varmekabler i følgende rom: Våtrom og entré/hall.
Vurdering:	Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Varme, ventilasjon, 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, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vaskerom/WC, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper er montert på kaldt.- og varmtvann i kjøkken.

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

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken og vaskerom/WC. Friskluft via spalteventiler i vindu i ett soverom og ett bad. Tilluft via åpning av vinduer for øvrig. Luftespalte med lufttilførsel under dør til to bad og vaskerom/WC. Elektrisk avtrekksvifte i to bad.
Vurdering:	Flere rom mangler tilrettelagt tilluft. Boligen har svakt avtrekk som følge av naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret. Montering av elektrisk avtrekksvifte på en kanal beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon kan skape overtrykk i felles ventilasjonskanal og påvirke ventilasjonen i øvrige boenheter.
Årsak:	Ventilasjonsløsningen er opprinnelig fra byggeåret og var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Montering av elektrisk avtrekksvifte har skjedd i forbindelse men oppussing av badene.
Konsekvens:	Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med svakt avtrekk. Manglende tilluftsventiler i flere rom begrenser luftutskiftningen ytterligere og kan medføre stillestående luft, økt luftfuktighet og redusert inneklima.

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, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i følgende rom: Omkledningsrom, stue, kjøkken og to soverom. Fordelerskap for gulvvarme er montert i vaskerom/WC.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere i kjøkken og entré/hall og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

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*

Kjøkken, stue

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer i tre med enkle glass i stue og kjøkken.
Vurdering:	Det er observert sprekkdannelse i ett glass på den ytre glassruten i stue. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken til skade/sprekk i glass er ukjent.
Konsekvens:	Sprekken kan utvikle seg videre og medføre redusert funksjon og risiko for ytterligere glasskader. Utskifting av skadet glass bør påregnes. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

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

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder på vinduer er varierende

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 i to soverom og to bad.

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

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder på vinduer er varierende

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Entrédører i tre uten brann- eller lydklassifisering. Dobbel dør med enkle glass til en balkong.
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 2012.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

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 soverom, ca. 4,4 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 2 m².
Epoxy på dekket og rekkverk i pusset/malt murverk.
Rekkverkshøyden er målt til 72 cm.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré/hall. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering: Det er registrert mindre riper i kjøkkengulvet, men TG1 er gitt etter en helhetsvurdering. Deler av gulvet var tildekket av tepper og møbler og er derfor ikke inspisert.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Tapetserte overflater.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,96 m målt i stue.

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. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenplater på nedre del av veggen over benkeskap. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.
Vurdering:	Endeplaten på kjøkkenøya stikker noe lenger ut enn benkeplaten på den ene siden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2021

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

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kaffemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Frittstående komfyr.

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, kjøkken, entré/hall, omkledningsrom og to soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Piper og ildsteder

TG 2

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

Beskrivelse:	Peis med steinomramming og sort innsats. Fliser er montert på gulv foran ildsted. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
Vurdering:	Ildstedet er gitt TG 2 på bakgrunn av alder og generell slitasje.
Årsak:	Konstruksjonene er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Alder og slitasje kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold. Det må påregnes kontroll av pipe og ildsted ved fagkyndig før eventuell bruk.

Piper

TG IU

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er inspisert.
Vurdering:	Pipen er en felles bygningsdel, og det foreligger ifølge eiers egenerklæringsskjema fyringsforbud. Det må derfor påregnes kostnader til utbedring av pipen før denne tas i bruk. TG IU er gitt da pipen er en felles bygningsdel.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Omkledningsrom: Garderobeskap og benkeskap med glatte fronter. Skap med glassfronter. Soverom og entré/hall: Garderobeskap med glatte fronter.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

HMS

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden på den ene balkongen er lavere enn dagens krav på 1,0 meter, og tilfredsstiller dermed ikke gjeldende høydekrav.

Lovlighet

Beskrivelse: Dagens planløsning avviker vesentlig fra opprinnelige bygningstegninger. Boligen er ombygget med endret rominndeling og plassering av flere rom. Opprinnelig kjøkken er flyttet til tidligere spisestue, mens tidligere kjøkkenareal er omdisponert til blant annet bad og vaskerom. Videre er rominndelingen endret med etablering av flere våtrom, omkledningsrom og endrede soveromsløsninger.

Det er også foretatt endringer i innvendige vegger og døråpninger. Dagens planløsning samsvarer dermed ikke med de opprinnelige tegningene.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremvist:
- FDV-dokumentasjon for innebygd sisterne, vegghengt klosett, sluk, tappekraner og parkett.
- FDV for innredning på kjøkken, bad og i garderober.
- Kursfortegnelse for sikringsskap. Det anbefales at denne monteres i skapet.
- Risikovurdering fra AB Elektroinstallasjoner AS, datert 2021.
- Enkelte bilder av utførte membranarbeider. Bildene mangler beskrivelse, og det er derfor uklart hvilke våtrom de tilhører.

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: Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som særlig høy.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

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, ikke annet enn entrédøren

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	13-10-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	Utført
Forretningsfører	15-10-2026		Mottatt
Egenerklæring	14-10-2026		Mottatt
Godkjente plantegninger	14-10-2026	Godkjente plantegninger er hentet fra Oslo saksinnsyn.	Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «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.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. 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 3600:2025+AC:2026, 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 befaringsdatoen. 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 3600:2025+AC:2026. 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0564/26 . Vår ref.: 3827-1-2 Dato: 07.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Odinsgate 25
Organisasjonsnr:	911069288
Aksjonær:	Svendsen, Henrik Ulrichsen
Medaksjonær:	Pran, Elisabeth
Leilighetsnummer:	2
Aksjeboenhetsnumer:	00008
Adresse:	Odins Gate 25, 0266 OSLO
Aksjenummer:	1002
Gnr.	212
Bnr.	718

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 786675.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208041495
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo:	185 225,00
Innfrielsesdato:	30.10.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 7 000,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 000,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	166,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 866,-
Annen formue:	6 392 ,-
Gjeld:	24 437 ,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208041495
Restsaldo:	21 788,12
Kapitalkostnader:	430,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 788,12,-, pr. dags dato.

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kristin Cecilie Slørdahl, e-post: odinsgt_25_aksjeselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1, 0581 Oslo
Postboks 393 Alnabru, 0614 Oslo

Tel: 22 86 55 00
oef@obos.no

Foretaksregistereet
NO 934 261 585 MVA

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Kontraktsnummer: 404121

3827-1-2 Oslo:07.10.2026

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	As Odinsgate 25	org.nr: 911069288
Boligens adresse:	Odins Gate 25, 0266 OSLO, 0266 OSLO	bolig nr: 2
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Nuf	polise nr: 786675
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Svendsen, Henrik Ulrichsen	25.05.1999
PRAN, ELISABETH	15-12-2000

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	12600	22-24	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 404121

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
04.03.2025	Dnb Boligkreditt AS	39	AVTALEPANT

As Odinsgate 25
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

5.januar 2010

Vedtekter

for

AS Odinsgate 25

§ 1

Selskapets navn er AS Odinsgate 25.

Dets forretningskontor er i Oslo.

§ 2

Selskapets formål er drift av eiendommen Odinsgate 25.

§ 3

Selskapets aksjekapital er kr 105.000 fordelt på 25 aksjer á kr 4.200 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4

3 aksjer gis rett til leie av en leilighet når slik blir ledig. 1 aksje gis rett til boligareal i kjeller. Erverv av aksje ved overdragelse er betinget av styrets godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5

Selskapets styre skal ha fra 1 til 4 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Det skal velges en felles varamann.

Styret velger selv sin formann.

Styret er vedtaksført når mer enn halvdelen av samtlige medlemmer er tilstede.

§ 6

Styret, eller den styret utpeker, tegner selskapets firma.

Styret ansetter forretningsfører om det finner det nødvendig.

§ 7

Innen 6 måneder etter utgangen av hvert regnskapsår skal det holdes ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamling behandler:

a. Fastsetting av resultatregnskap og balanse.

b. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.

c. Valg av styre og fastsettelse av styrets godtgjørelse.

d. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse.

e. Andre saker som i henhold till lov eller innkallelse hører under generalforsamlingen.

§ 8

Innkallelse til generalforsamling, herunder ekstraordinær generalforsamling, foretas senest en uke før generalforsamlingen. Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent oppholdssted.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen to uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen.

§ 9

For øvrig gjelder aksjelovens bestemmelser til enhver tid.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3827
AS ODINSGATE 25

Velkommen til årsmøte i AS ODINSGATE 25

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. mai 2026 kl. 20:00, Hos Marianne Røgeberg, 4 etasje.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og vitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2026
7. Valg av tillitsvalgte
8. Installasjon av løfteplattform
9. Vedlikeholdsplan
10. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i AS ODINSGATE 25

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Cecilie Slørdahl er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og vitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Martin Lohne velges til å føre protokollen, Christine og Henrik velges som protokollvitner

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Cantor 3827 2025 12.pdf
2. Cantor 3827 2025 12-2.pdf

Sak 6

Budsjett 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å beholde fellesutgiftene uendret, men innkalle ekstrainnbetalinger ved behov.

Forslag til vedtak

Budsjettet tas til etterretning

Vedlegg

3. Budsjett 2026 O25.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret er på valg. Hvis ingen andre melder seg er hele styret innstilt på gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Installasjon av løfteplattform

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I ekstraordinær generalforsamling i august 2024 ble det vedtatt å installere løfteplattform fra 1.-5. etasje (loft). Saken ble satt på vent som følge av tvisten om fuktskader i kjellerleiligheten. Etter at tvistesaken ble løst har styret gjenopptatt arbeidet med løfteplattform. Styret har opprettet en arbeidsgruppe bestående av Geir Niemi (4.etg), Marianne Røgeberg (4.etg.) og Eirik Stranden (3.etg.) og det er innhentet nye pristilbud. Tilbudet som ligger vedlagt fra Cibes er noe lavere i pris enn det opprinnelige tilbudet fra TKE fra 2024.

Styrets innstilling

Styret foreslår at gruppen arbeider videre med å igangsette arbeidet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at arbeidsgruppen fortsetter å arbeidet med installasjon av løfteplattform

Vedlegg

4. Tilbud Air med glass.pdf

Sak 9

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende prioritering av vedlikeholdsoppgaver fremover:

1. Utbedring av dører mot franske balkonger i baktrappen

2. Utbedring/maling av vegger fra inngang opp til 1.etasje, samt nye postkasser og oppussing av ytterdør

Forslag til vedtak

Sak 10

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

---

1 Resultatregnskap - år
As Odinsgate 25

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	714 000	0	714 000	0	737 800	0
SUM INNTEKTER	**714 000**	**0**	**714 000**	**0**	**737 800**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-12 385	0	-12 385	0	-29 707	0
AVSKRIVNINGER	-7 709	0	-7 709	0	0	0
REVISJONSHONORAR	-9 072	0	-9 072	0	-8 978	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-27 751	0	-27 751	0	-26 684	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-41 876	0	-41 876	0	-4 120	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-37 132	0	-37 132	0	-15 623	0
FORSIKRINGER	-125 030	0	-125 030	0	-114 244	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-155 147	0	-155 147	0	-176 616	0
ENERGI / FYRING	-254 641	0	-254 641	0	-149 244	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-73 960	0	-73 960	0	-69 916	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 545	0	-20 545	0	-30 520	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-765 247**	**0**	**-765 247**	**0**	**-625 651**	**0**
DRIFTSRESULTAT:	**-51 247**	**0**	**-51 247**	**0**	**112 149**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	1 412	0	1 412	0	1 198	0
FINANSKOSTNADER	-15 867	0	-15 867	0	-21 243	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-14 455**	**0**	**-14 455**	**0**	**-20 045**	**0**
RESULTAT	**-65 702**	**0**	**-65 702**	**0**	**92 104**	**0**

3 Balanse - år
As Odinsgate 25

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2025
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
BYGNINGER	763 145	856 504	856 504
TOMT	85 650	0	0
SUM ANLEGGSMIDLER	**848 795**	**856 504**	**856 504**
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER	7 410	14 035	14 035
FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	5 522	71 734	71 734
DRIFTSKONTO I OBOS-BANKEN	118 711	88 727	88 727
SKATTETREKKSKONTO I OBOS-BANKEN	0	943	943
SPAREKONTO I OBOS-BANKEN	2 241	2 165	2 165
SUM OMLØPSMIDLER	**133 884**	**177 603**	**177 603**
SUM EIENDELER	**982 679**	**1 034 107**	**1 034 107**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
AKSJEKAPITAL	105 000	105 000	105 000
ANNEN EGENKAPITAL	590 305	656 008	656 008
SUM EGENKAPITAL	**695 305**	**761 008**	**761 008**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
PANT- OG GJELDSBREVLÅN	207 746	235 828	235 828
SUM LANGSIKTIG GJELD	**207 746**	**235 828**	**235 828**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD	78 409	32 972	32 972
SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	142	1 834	1 834
PÅLØPNE RENTER	73	90	90
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	1 004	2 375	2 375
SUM KORTSIKTIG GJELD	**79 627**	**37 271**	**37 271**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**982 679**	**1 034 107**	**1 034 107**
PANTSTILLELSE			
GARANTIANSVAR			

Company: 3827, Period: 2026 - 5

	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Regnskap hittil i år
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	714 000	714 000	297 500
ANDRE INNTEKTER	0	100 000	37 500
INNTEKTER	**714 000**	**814 000**	**335 000**
PERSONALKOSTNADER	-12 385	13 000	0
REVISJONSHONORAR	-9 072	10 000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-27 751	30 000	-28 834
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-41 876	25 000	-1 512
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-37 132	130 000	0
FORSIKRINGER	-125 030	120 000	-119 859
KOMMUNALE AVGIFTER	-155 147	160 000	-74 595
ENERGI / FYRING	-254 641	250 000	-15 171
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-73 960	43 000	-42 355
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-20 545	33 000	-32 820
DRIFTSKOSTNADER	**-757 539**	**814 000**	**-315 145**
DRIFTSRESULTAT	**-43 539**	**0**	**19 855**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	1 412	0	0
FINANSKOSTNADER	-15 867	0	-4 614
FINANSPOSTER	**-14 455**	**0**	**-4 614**
RESULTAT	**-57 994**	**0**	**15 241**
LÅNEOPPTAK	0		0
AVDRAG PÅ LÅN	28 082	30 355	9 927
ENDRING LIKVIDITET	**-86 076**		**5 314**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS ODINSGATE 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ODINSGATE 25.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1DKXZ-XSQE8-38356-Z4KE5-1LIET-3H1KU

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-22 20:09:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1DKXZ-XSQE8-38356-Z4KE5-1LIET-3H1KU

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

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

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

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

Tilbudsnr: 2026031376938-1
Dato: 13/03/2026

Cibes Lift Norge AS
Org.nr: 913 11 7972

Billingstadsletta 13
1396 Billingstad
Norway

Vår referanse:
Svein Roger Olsen
+4792242054
svein-roger.olsen@cibeslift.no

Din referanse:

Tilbud på løfteplattform til følgende prosjekt: Odinsgate 25, Oslo

Vi takker for forespørselen, og har herved gleden av å tilby følgende: En skruedrevet løfteplattform med sjakt av typen Cibes Air ferdig levert og montert. Løfteplattformen leveres i henhold til vedlagte datablad og tegninger.

Derfor bør du velge Cibes:

- Cibes er kjent for god kvalitet og elegant design
- Forutsigbar leveranse med lettfattelig underlag i form av tegninger og bygningstekniske beskrivelser
- Rask leveringstid (vi kan normal levere TEK17-godkjente løfteplattformer ca. 10 – 12 uker etter bestilling)
- Dyktige montører
- God kundeservice og tett oppfølging

Vi er derfor sikre på at du blir fornøyd med ditt valg av leverandør!

Kort oppsummering:	
Type løfteplattform	Cibes Air
Plattformstørrelse (bredde x dybde) i mm	S8 - 1400x993 (plattform 1000x830)
Løftekapasitet	300 kg
Antall etasjer	5
Ca.løftehøyde (gulv-gulv)	13400 mm
Overhøyde (krav til høyde over gulv øverste etg).	2400 mm (Min. 2300 mm med tak i vår sjakt.)
Drivsystem	Skruedrevet
Betjeningssystem	påholden knapp
Hastighet	Maks 0,15 m/s
Heisgrop:	0 mm + 50 mm rampe
Antall dører:	5
Antall halvdører:	0

Maskindirektivet: Løfteplattformer følger maskindirektoratet, og ikke heisdirektivet.
Sertifisering: Løfteplattformen er CE-merket og typegodkjent (ref. Maskindirektivet 2006/42/EG & EN 81-41). Sertifisert av Liftinstituut B.V.
***Garanti** gjelder alle feil og mangler, unntatt feil bruk og hærverk. Garanti gjelder alle komponenter, bortsett fra batterier. Den gjelder heller ikke dersom det er ytre påvirkninger som vannlekkasjer, overspenning/strømfeil inn på anlegget, støv eller smuss som har kommet inn i komponenter i byggeperioden etter at løfteplattformen er ferdig montert og ikke har blitt tilstrekkelig tildekket.
Dersom et annet heisfirma utfører service på anlegget, forbeholder Cibes seg retten til å avgjøre hva som dekkes av garantien i garantitiden.

Sum fastpris (eks. mva), levert og montert: **kr 575.000,-**

Sum fastpris (inkl. mva), levert og montert: **kr 718.750,-**

Garanti, antall år*: **5 år**

Tilbudet er gyldig til: 11/06/2026

FORTS. SPESIFIKASJONER / SJAKT OG PLATTFORM:

Informasjon:

- **Sjakt ved stanadard utførelse:** Utvendig og innvendig sjakt i ferdiglakkert design i Standard white near RAL 9016 GU30 med hjørneprofiler og lister i RAL 9016 GU30.
- **Brannklassifisering:** Dersom løfteplattformen bryter en branncelle må entreprenøren levere bygningsmessig sjakt med nødvending brannklasse og utsparing for dører må være iht. vårt tekniske underlag.
- **Styreskap:** Integrert i sjaktebunn. *Elektriker legger opp hovedbryter i nærheten av sjakten i nederste etasje.*

- **Lydnivå Cibes: (ikke EcoSilent):** Lydnivå målt fra plattform når A5000 kjører oppover er 63 – 65 dB, avhengig av hvilken belastning som er på plattformen. Lydnivå målt fra utside sjaktdør er 50 – 52 dB, avhengig av hvilken belastning som er på plattformen.

- **Lydnivå med Eco Silence:** En løfteplattform utstyrt med EcoSilent drivsystem kjører med 45 % mindre energi enn en løfteplattform uten. Løfteplattformen er energimerke A og har et energiforbruk på 215 kWh/år*, som er mindre enn en moderne vaskemaskin.

  *Årlig energiforbruk basert på 2 stopps med 3,6 m kjørelengde, utstyrt med EcoSilent og en bruksfrekvens på 20 turer/dag.

TEKNISKE SPESIFIKASJONER:

Sjaktpanel, farge	Standard white near RAL 9016 GU30
Hjørneprofil, farge	RAL 9016 GU30
Dør, farge	RAL 9016 GU30 Traffic Whit
Antall etasjer	5
Antall dører	5
Antall halvdører	0
Strømforsyning	3 x 230 V AC, 50 Hz, 16 A, 5 x 2,5 mm2
EcoSilent	Nei

DIMENSJONER:

Utsparingsmål sjakt/Plattformstørrelse (bredde x dybde) i mm	S8 - 1400x993 (plattform 1000x830)
Grop	0 mm + 50 mm rampe
Løftehøyde, etasje 2 Løftehøydehøyde 3 Løftehøyde 4 Løftehøyde 5	3340 mm 6722 mm 10080 mm 13400 mm
Overhøyde (avstand ok gulv til fast tak, øverste etasje)	2400 mm
Total sjakthøyde	15800 mm

PLATTFORM:

Informasjon:

- **Kontrollpanelet** er utstyrt med påholden knapp, eksterne anropsknapper er utstyrt med impulsbetjening i henhold til MD 2006/42/EC. Ergonomisk utformet kontrollpanel med ekstra store knapper for enkel betjening av løfteplattformen.
- **Alarm:** Løftplattformens nødsignalutstyr klargjøres for videresending til alarmsentral. Heisalarm knyttes opp mot GSM abonnement. Sim-kort leveres av oss mot et årlig alarmabonnement.
- **Nødevakuering:** Elektrisk nødsenking via batteridrift som standard.
- **Lovpålagt alarmsystem**: Det er krav (ref. NS EN 81-28) til at alarm skal være tilknyttet døgnbemannet vaktsentral i offentlige og kommersielle bygg.

Plattform

Etasjemerking	Etasje 1 Etasje 2 Etasje 3 Etasje 4 Etasje 5	1 2 3 4 5
Telefonløsning	Safeline Mx3 GSM 4G	
Gulv	Black altro pitch	
Talekunngjøring	Nei	
Frontpanel	**FactoryBlack near RAL 9011 GU30**	
Bakre deksel	Metall: RAL 9016 GU 70 Trafikkhvit	
Håndtak	RAL 9005 GU5 - Matt Jet Black	
Dekaldesign	Grå	
Klemlist, topp	RAL 9005 GU5 - Matt Jet Black	
Sikkerhetslinje nederst	**Naturlig anodisert aluminium**	
Tilvalg	Sikkerhetslist på gulvet med LED LED-lys bak frontpanel	

Sjakt

Sjakt	Sjaktpaneler vil være i glass. Hjørneprofiler og ramme i aluminium.
Alternativer for glasspanel	STD Klart glass
Taktype	Tak med LED-lys
Folie til glass	Hvit
Tilvalg, sjakt	Sjaktpaneler, D-side/maskinsid Avslutningsprofiler Lys i sjaktgrop Kabelkanal i aluminium

SPESIFIKASJONER PÅ DØRER:

Informasjon:

- **Standard dører:** Dørfrontene leveres forbehandlet i RAL 9016 GU30 Traffic Whit. (Se for øvrig tegning vedlagt tilbud) Vi tilbyr også andre dørmodeller som for eksempel aluminiumsdører og ståldører med og uten glassfelt.

- **Brannklasse:** Front- og dørblader kan også leveres med brannklasse EI60.

Beskrivelse på dører, oppsummert:

Plan	Type	Hengsling	Dørplassering	Aut.døråpner
1	A20	Venstre	side B	Dørlukker
2	A20	Venstre	side B	Dørlukker
3	A20	Venstre	side B	Dørlukker
4	A20	Venstre	side B	Dørlukker
5	A20	Venstre	side B	Dørlukker

Plassering dørfronter: Se vedlagt tegning.

Dør 1	
Etasje	1
Dørplassering	side B
Dørtype	A20
Dørhengsel	Venstre
Klaring, åpning (bredde x høyde) i mm	700x2000
Dørautomatikk	Dørlukker
HIT-knapp, plassering	Ved døren
Hit-knapp	Hvit
Låsesystem	Tagleser med reset-funksjon
Etasjeindikator	Hvit
Dørglass	STD Klart glass
Tilvalg	Dørholder

Dør 2	
Etasje	2
Dørplassering	side B
Dørtype	A20
Dørhengsel	Venstre
Klaring, åpning (bredde x høyde) i mm	700x2000
Dørautomatikk	Dørlukker
HIT-knapp, plassering	Ved døren
Hit-knapp	Hvit
Låsesystem	Ingen låsesystem

Etasjeindikator	Ingen etasjeindikator
Dørglass	STD Klart glass
Tilvalg	Dørholder

Dør 3

Etasje	3
Dørplassering	side B
Dørtype	A20
Dørhengsel	Venstre
Klaring, åpning (bredde x høyde) i mm	700x2000
Dørautomatikk	Dørlukker
HIT-knapp, plassering	Ved døren
Hit-knapp	Hvit
Låsesystem	Ingen låsesystem
Etasjeindikator	Ingen etasjeindikator
Dørglass	STD Klart glass
Tilvalg	Dørholder

Dør 4

Etasje	4
Dørplassering	side B
Dørtype	A20
Dørhengsel	Venstre
Klaring, åpning (bredde x høyde) i mm	700x2000
Dørautomatikk	Dørlukker
HIT-knapp, plassering	Ved døren
Hit-knapp	Hvit
Låsesystem	Ingen låsesystem
Etasjeindikator	Ingen etasjeindikator
Dørglass	STD Klart glass
Tilvalg	Dørholder

Dør 5

Etasje	5
Dørplassering	side B
Dørtype	A20
Dørhengsel	Venstre
Klaring, åpning (bredde x høyde) i mm	700x2000
Dørautomatikk	Dørlukker
HIT-knapp, plassering	Ved døren
Hit-knapp	Hvit
Låsesystem	Ingen låsesystem

Etasjeindikator	Ingen etasjeindikator
Dørglass	STD Klart glass
Tilvalg	Dørholder

Andre tilvalgsmuligheter:

- Lakkert sjakt eller sjakt med glass
  - Hellakkert i valgfri RAL-farge
- EI60 Branndør (priseksempel med liten siktrute)
- HIT-knapp alternativer:
  - Hitknapp med brikkeleser
  - Utflyttet hitknapp m/7 mtr. kabel.

Pris ved forespørsel.

Vi håper du blir fornøyd med tilbudet ditt.
Om du har noen spørsmål eller ønsker endringer, så ikke nøl med å ta kontakt.

Med vennlig hilsen,

CIBES LIFT NORGE AS

Svein Roger Olsen
svein-roger.olsen@cibeslift.no
+4792242054

VEDLEGG TIL TILBUDET:
ØVRIG INFORMASJON:

Øvrige inkluderte ytelser:

- Cibes innehar sentral godkjenning, og det vil bli oversendt samsvarserklæring for PRO og UTF og erklæring om ansvarsrett.
- Egenkontroll utført i hht. vårt internkontrollsystem (dersom kunde ønsker kontroll utført av NHK – Norsk Heiskontroll tilkommer det ekstra kostnader).
- Instruksjon/opplæring, samt gjennomgang av installasjon til bygg etter endt montasje.
- FDV dokumentasjon.
- Registrering av løfteplattform i Nireg register.

Bygningstekniske støttearbeider: (Krav til byggansvarlig før/under montering):

- Eventuell brannisolering/etablering av brannceller.
- Det må etableres snusirkel (oppvarmet rom) foran heisdører på min. 1500 mm.
- Maling av sjaktebunn med oljemaling og støvbinding av sjaktvegger (ikke spesielle krav til utførelse, da bygningsvegger er skjult bak vår sjakt).
- Innlisting av sjakt / dører mot bygningsteknisk konstruksjon.
- Ventilasjon av sjakt med Ø100 kanal (kan som oftest ventileres til tilstøtende rom i øverste etasje – forutsetter tilstrekkelig luftvolum i tilstøtende rom, samt at vår sjakt ikke er plassert i brannklassifisert bygningsmessig sjakt).

Forbehold for installasjonen:

Temperaturkrav for installasjonen er + 5 til + 40 °C (gjelder i sjakt og foran dører).
Det er ikke medtatt sjaktpaneler bak skinne/maskinside, da den vanlige løsningen er å plassere og feste sjakt til vegg på langside i begge etasjer.

Pristillegg på ekstra sjaktpaneler og evt. forsterkede skinner sendes på forespørsel. Dersom det oppstår uforutsette forsinkelser i byggefasen, kan det tilkomme kostnader for ekstern lagring.
All emballasje fra Cibes Lift Norge forutsettes kastet/deponert kostnadsfritt på montasjestedet.

Bygg- eller elektroentreprenøren er ansvarlig for følgende punkter:

- Entreprenør/byggherre er ansvarlig for at tilfredsstillende GSM-mottak er tilgjengelig i forbindelse med heisen, eventuelle driftsforstyrrelser i alarmsystemet som skyldes dårlig signalkvalitet faller ikke inn under vår garanti.
- Sett opp innfestingspunkt iht. tilsendte kubbetegninger fra Cibes.
- Alt konstruksjons-, malings- og reparasjonsarbeid, som listverk og tetninger mellom heissjakten og bygningen.
- Mottak, lossing og lagring av varer når levering skjer før montører er på stedet. NB! En gaffeltruck eller tilsvarende er nødvendig.
- Det er entreprenørens ansvar å følge dimensjonene som er oppgitt for den tilbudte heisen i dette tilbudet og kontrollere korrektheten og også utføre sonderinger og kontrollmålinger, heisentreprenøren kan i noen tilfeller bistå med kontrollmålinger om ønskelig.
- På lavere nivå må en låsbar sikkerhetsbryter plasseres i forbindelsen/nærheten av heisen.
- **For at garantien skal være gyldig, må en serviceavtale inngås med Cibes Lift Norge AS av brukeren/eieren av eiendommen.**
  Signer en serviceavtale med oss i dag: ettermarked@cibeslift.no

Tilbudet: Ved endringer av spesifikasjoner kan påvirke prisen.
Andre tilvalg: (kan være inkludert i dette tilbudet)

Materiell fra fabrikk: Ca. 8-10 uker (**fra signert ordrebekreftelse og godkjent prod.sjekkliste**)
Montasjetid: Ca. 1 uke

Det meste Ideelle og effektive leveringstidspunktet, er i sluttfasen når de fleste fag er på bygget, og holder på med sine respektive sluttarbeider. Det er i de fleste tilfeller behov for støttearbeider av elektriker og tømrer (innlisting), evt. maler.

VEDLEGG 2:

Info TEK17

§ 12-3. Krav om heis/løfteplattform i byggverk

Byggverk med inntil tre etasjer og liten persontrafikk kan ha løfteplattform. Heiser og løfteplattformer skal være utformet i henhold til henholdsvis heisdirektivet og maskindirektivet.

I enkelte byggverk der det er liten persontrafikk kan det benyttes løfteplattform. Dette gjelder byggverk inntil tre etasjer, eksempelvis klubbhus, bygninger med få arbeidsplasser og lignende.

Med «liten persontrafikk» menes:

- For arbeidsbygning der forventet bruk tilsvarer maksimalt 12 arbeidsplasser.
- For byggverk for publikum der forventet bruk er tilsvarende som for arbeidsbygning omtalt i punkt 1.
- For byggverk som både er publikumsbygning og arbeidsbygning må heis installeres dersom publikumsbesøk kommer i tillegg til angitt antall arbeidsplasser.
- For byggverk som både har boenhet og annen virksomhet, der forventet samlet bruk er tilsvarende som i arbeidsbygning eller byggverk for publikum, omtalt i punkt 1 og 2.

Bygninger med tre etasjer eller flere som har boenhet:

- Løfteplattform skal maksimalt betjene 6 boenheter.

Det finnes løfteplattformer med forskjellig utforming.

- En type er konstruert som en plattform i sjakt der betjeningen av løfteplattformen består av såkalt" påholden knapp".
- Påholden knapp vil si at man må holde destinasjonsknappen med etasjeangivelse inne mens man forflytter seg til valgt etasje. Løfteplattformen stopper på valgt etasje, dersom man ikke slipper knappen underveis.
- En annen type er en løfteplattform med lukket kabin og impulsstyrt destinasjonsknapp. Denne betjenes ved at man ved å berøre destinasjonsknappen med gitt etasjeangivelse forflytter seg til valgt etasje (som i en heis). Lukket kabin vil si at plattformen har omsluttende vegger og tak slik at det er kabinen som i sin helhet forflytter seg, ikke kun plattformen. For nærmere beskrivelse av løfteplattform, se **Rådsdirektiv 2006/42/EF Maskindirektivet.**
- Hastigheten til en løfteplattform er 0,15 m pr. sekund. Det må vurderes i hvert tilfelle hvorvidt dette vil sikre en tilstrekkelig effektiv transport av personer i byggverket. Løfteplattform vurderes ikke som egnet der det forventes daglig bruk av mange personer eller der antall besøkende er uforutsigbart, for eksempel i stasjonsbygninger.
- For byggverk der det forventes større daglig publikumstilgang, vil heis være best egnet. Med "allment tilgjengelig" menes her at løfteinnretning ikke kan være avlåst i byggverkets åpningstid. Den som skal benytte løfteinnretningen må selvstendig kunne betjene denne, uten behov for henvendelse til betjening for tilgang.

Cibes inkluderer alle tilvalg som oppfyller krav til TEK17, ved forespørsel.
Vi gjør oppmerksom på at dette er en forenkling av reglene og det bør tas høyde for avvik.

Salgsteamet i Cibes Lift er behjelpelig med avklaringer og oppklaring av ulike problemstillinger.
Ved tvil er det lokal bygningsmyndighet sine uttalelser som legges til grunn.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 3827 **Selskapsnavn:** AS ODINSGATE 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS ODINSGATE 25

Organisasjonsnummer: 911069288
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 20:00, Hos Marianne Røgeberg, 4 etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Kristin Cecilie Slørdahl er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollfører og vitner

Valg av protokollfører og to protokollvitner

Styrets innstilling
Marianne og Kristin velges til å føre protokollen. Christopher velges som protokollvitne

Forslag til vedtak:
Tone Kirsti Fjørtoft og Christopher Huifeldt er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Budsjett 2026

Styret foreslår å beholde fellesutgiftene uendret, men innkalle ekstrainnbetalinger ved behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjettet tas til etterretning
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Hele styret er på valg. Hvis ingen andre melder seg er alle tre villige til å ta gjenvalg. Det bør være en viss rullering i vervene slik at to medlemmer nå velges for ett år og to velges for to år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristin Slørdahl

Følgende stilte til valg:
Kristin Slørdahl

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Lohne
Geir Niemi

Følgende stilte til valg:
Martin Lohne
Geir Niemi

styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Røgeberg

Følgende stilte til valg:
Marianne Røgeberg

8. Installasjon av løfteplattform

I ekstraordinær generalforsamling i august 2024 ble det vedtatt å installere løfteplattform fra 1.-5. etasje (loft). Saken ble satt på vent som følge av tvisten om fuktskader i kjellerleiligheten. Etter at tvistesaken ble løst har styret gjenopptatt arbeidet med løfteplattform. Styret har opprettet en arbeidsgruppe bestående av Geir Niemi (4.etg), Marianne Røgeberg (4.etg.) og Eirik Stranden (3.etg.) og det er innhentet nye pristilbud. Tilbudet som ligger vedlagt fra Cibes er noe lavere i pris enn det opprinnelige tilbudet fra TKE fra 2024.

Styrets innstilling
Styret foreslår at gruppen arbeider videre med å igangsette arbeidet. Tilbudet fra Cibes er gunstig prismessig og gruppen installer på at denne løsningen velges. Cibes kan påta seg å sørge for alle nødvendige tillatelser, samt installasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjente tilbudet fra Cibes på løfteplattform fra 1.-5.etasje. Vedtatt fordelingsnøkkel for kostnader til installasjon og drift ligger fast. Arbeidsgruppen holder styret og generalforsamlingen orientert om fremdrift, og legger frem forslag til endelig utforming.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedlikeholdsplan

Styret foreslår følgende prioritering av vedlikeholdsoppgaver fremover:

1. Utbedring av dører mot franske balkonger i baktrappen

2. Utbedring/maling av vegger fra inngang opp til 1.etasje, samt nye postkasser og oppussing av ytterdør

Under møtet ble det også tatt opp behov for

* utbedring/utskifting av vinduene mot gaten (tatt opp av Cecilie)

* utbedring av pipeløpene (tatt opp av Eirik)

Vi har mottatt tilbud på pkt 1 og 2. Dette sendes ut til alle etter møtet.

Eirik innhenter pristilbud på utbedring av pipeløpene.

Når det gjelder vinduene er dette en større sak som bl.a. vil involvere byantikvaren. Det ble diskutert løsninger for å tette vinduene i egen leilighet innenfra for å forhindre trekk.

Det tas en ny runde på hvilke oppgaver som skal prioriteres.

Alle større vedlikeholdsoppgaver vil nødvendiggjøre ekstra innbetaling fra beboerne. Det ble presisert at kostnader til utbedring/vedlikehold av bygningsmassen som hovedregel deles forholdsmessig på alle aksjonærene. Unntak kan gjøres for utbedring som ikke kommer alle til gode.

> **Forslag til vedtak:**
> Pristilbud og forslag til prioritering sendes alle etter årsmøte. Ved behov innkalles det til ekstraordinær generalforsamling, alternativt tas det en beslutning pr e-post.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Eventuelt

Forslag til vedtak:

Ingen saker

✓ **Vedtatt.**

Protokoll, ekstraordinær generalforsamling AS Odins gate 25, 070126

Følgende aksjonærer var til stede: Kristin Slørdahl, Frøydis Hobbelhagen, Jan Fredrik Lockert, Nina Øvrebø, Geir Niemi, Henrik Ulrichsen Svendsen, Elisabeth Pran, Christopher Huitfeldt, Marianne Røgeberg, Tone Fjørtoft, Martin Lohne. Eirik Stranden hadde meldt forfall på grunn av reisevirksomhet, men informerte på forhånd om at han stiller seg bak hva flertallet bestemmer når det gjelder forlikstilbudet.

Møteinnkallingen ble godkjent. Alle de fremmøtte ble godkjent som stemmeberettigede. Kristin Slørdahl ble valgt til møteleder, Martin Lohne til protokollfører og Geir Niemi til protokollvitne.

Hovedsaken på møtet, og den eneste det skulle stemmes over, var forslaget om forlik i saken om kjellerleiligheten (sendt ut av styreleder 5. januar 2026). Kristin Slørdahl orienterte om saken, supplert av Christopher Huitfeldt. Etter en diskusjon, ble forslaget til forlik enstemmig vedtatt. Forliksbeløpet på kr 267.500 deles da likt på 25 aksjer, slik at de åtte leilighetene med tre aksjer hver betaler inn kr 32.100 og kjellerleiligheten kr 10.700.

Marianne Røgeberg orienterte om ny avtale med Telia som innebærer at felleskostnadene dekker internettilgang med 500 mbs, mens hver enkelt leilighet heretter selv velger og betaler for ønsket tv-pakke. Dette vil i år bety en reduksjon av felleskostnadene til Telia fra 81.000 til 39.000 kroner.

Martin Lohne orienterte om dialog med If når det gjelder forsikringen av gården (pris og innhold).

Geir Niemi orienterte om brannvarslingsanlegget og direktekoplingen til brannvesenet.

Oslo, 130126.

Kristin Slørdahl (sign) Geir Niemi (sign)

Document ID 09222115557567331246 Signert KCS, GØN

B.J. 478 1911

V.D.J. No. 162 - 1911
Bilag.

Anmeldelse
& Tegninger

151
1911

Expeditions-Dokument

angaaende Veranoplus m. hjælperlighed

paa Matr.-No. 25 Odinsgt.

Indleveret 11te april 1911. Attesteret 14/11-1913.

1943/1911 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA 89/1911 VAND- OG KLOAKVÆSEN

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

Kristiania den 12te April 1911

A. Bjelke Holtermann

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN 417/1911. KRISTIANIA

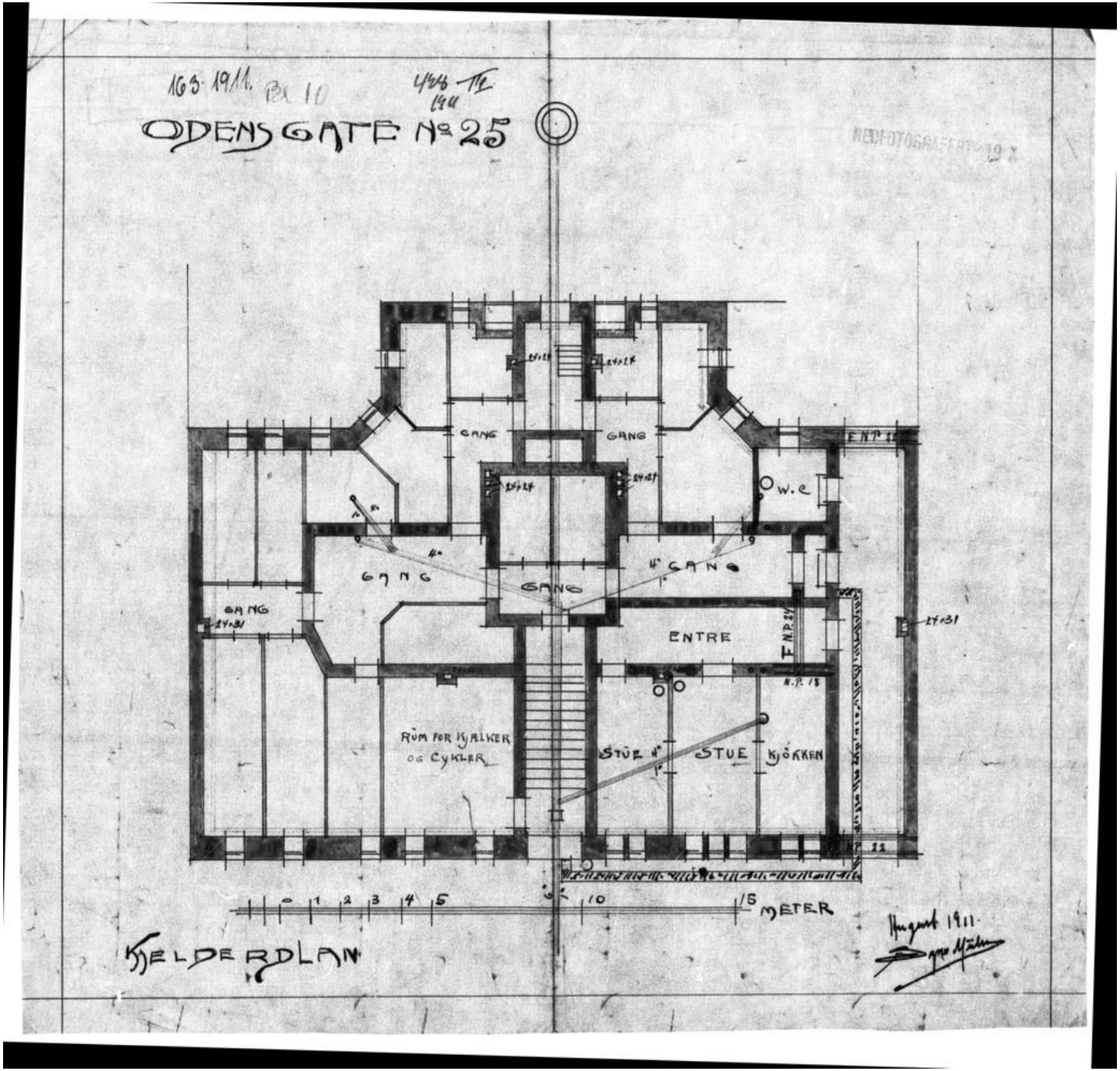
Den henvises til foreliggende af d. d. paa hosstaaende anmeldelse for Nr. 23 Odinsgate

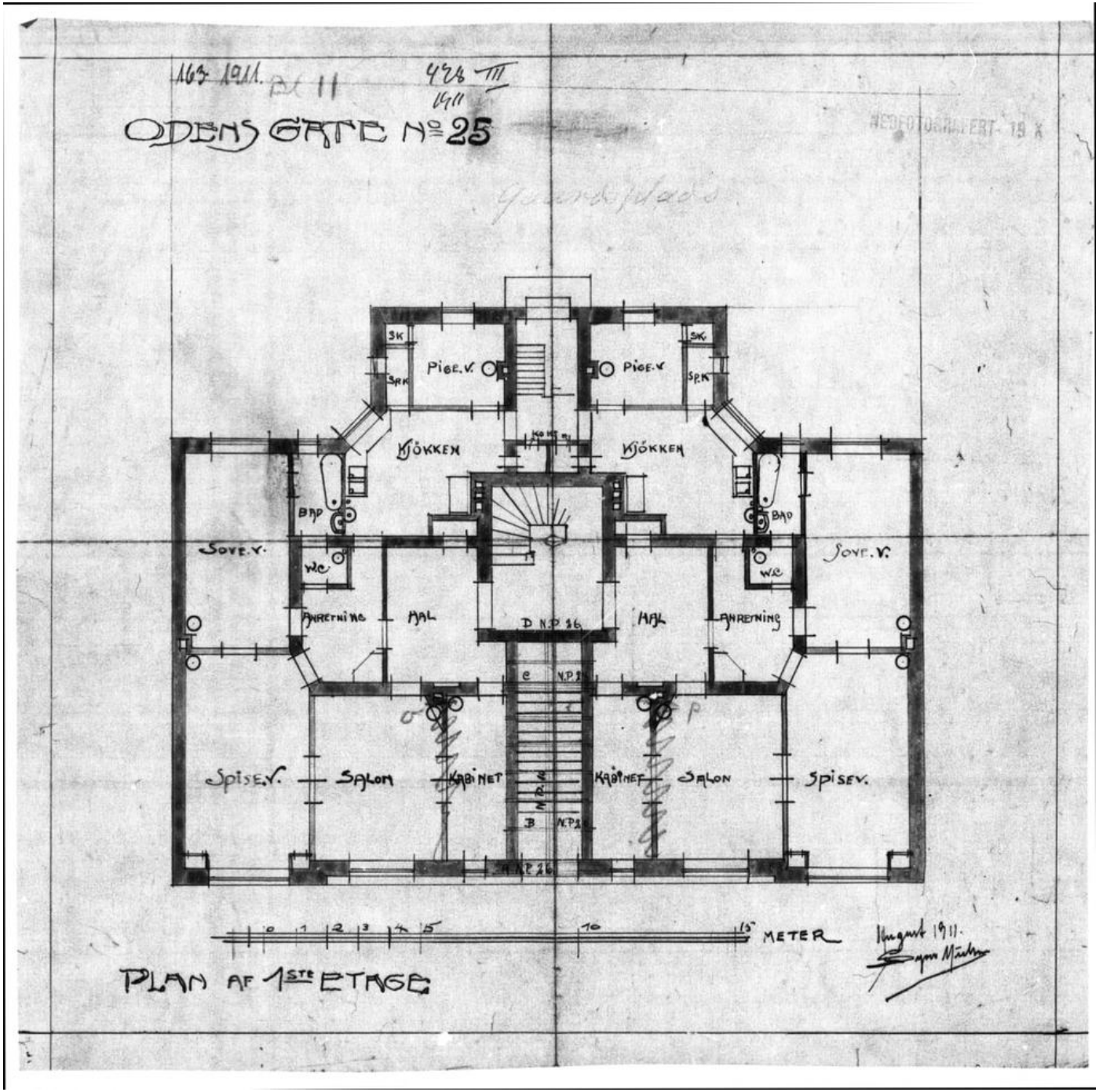
Kristiania 15 April 1911

J. L. Thorp.
fung.

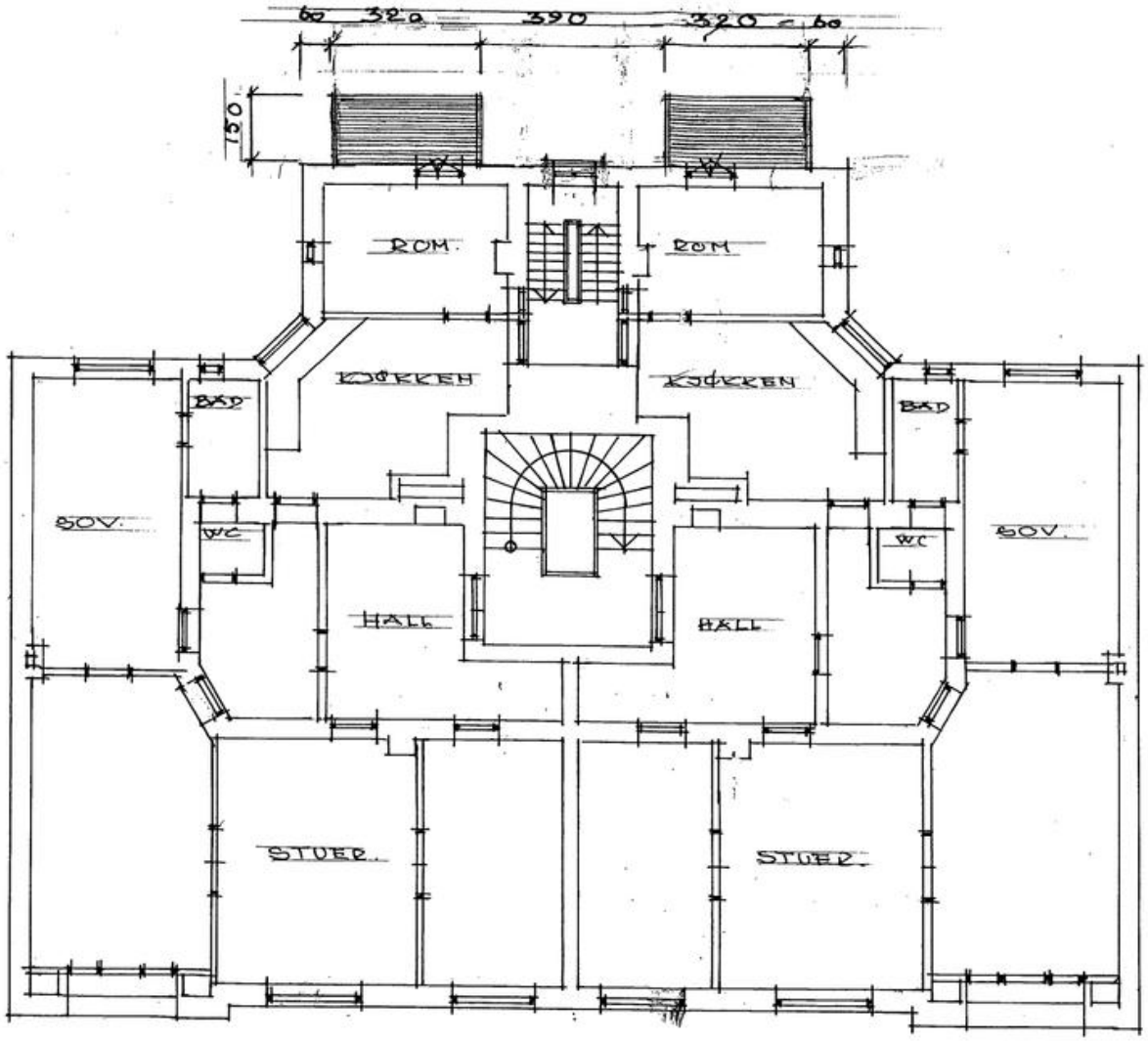
Mottt. 19/4

Vend.


ODENSGATE Nº 25
GANG
GANG
W.C
GANG
GANG
GANG
GANG
ENTRE
RUM FOR KJÆLKER
OG CYKLER
STUE
STUE
KJØKKEN
0 1 2 3 4 5 10 15 METER
KJELDERPLAN
August 1911.


ODENS GADE Nº 25
PLAN AF 1STE ETAGE
SK
PIGE.V.
SPK
KJØKKEN
BAD
WC
SOVE.V.
ANRETNING
HAL
D.N.P.16
E N.P.1
B N.P.1
SPISE.V.
SALON
KABINET
METER
August 1911.

VEDLEGG: 3



PLAN AV 1-2-3 OG 4 ETASJE

Siv. Ark. Tore Berntzen
Fagerlivelen 24
0587 Oslo

SAMEIET ODINSGATE 25. G.NR: 212/718	DATO: 03.10.11
PLAN AV 1, 2, 3 OG 4 EASJE MÅL: 1/100	TEG.NR. 10
PLAN AV NYE BALKONGER.	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 212, Bruksnr 718	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Odins gate 25 A, gatenr 15316 0266 Oslo	**Grunnkrets:**	611	Frogner rode 11
		Valgkrets:	504	Uranienborg skole
		Kirkesogn:	1010301	Frogner
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Odins gate 25 B, gatenr 15316 0266 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.11.1906	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	606,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Odins gate 25 A	H0101	Bolig					
Odins gate 25 A	H0102	Bolig					

Odins gate 25 A	H0201	Bolig	152,0	Kjøkken	5	2	1
Odins gate 25 A	H0202	Bolig					
Odins gate 25 A	H0301	Bolig					
Odins gate 25 A	H0302	Bolig					
Odins gate 25 A	H0401	Bolig					
Odins gate 25 A	H0402	Bolig					
Odins gate 25 B		Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	350,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	350,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1912
Vannforsyning:				Antall boliger:	9
Bygningsnr:	80504608			Antall etasjer:	6

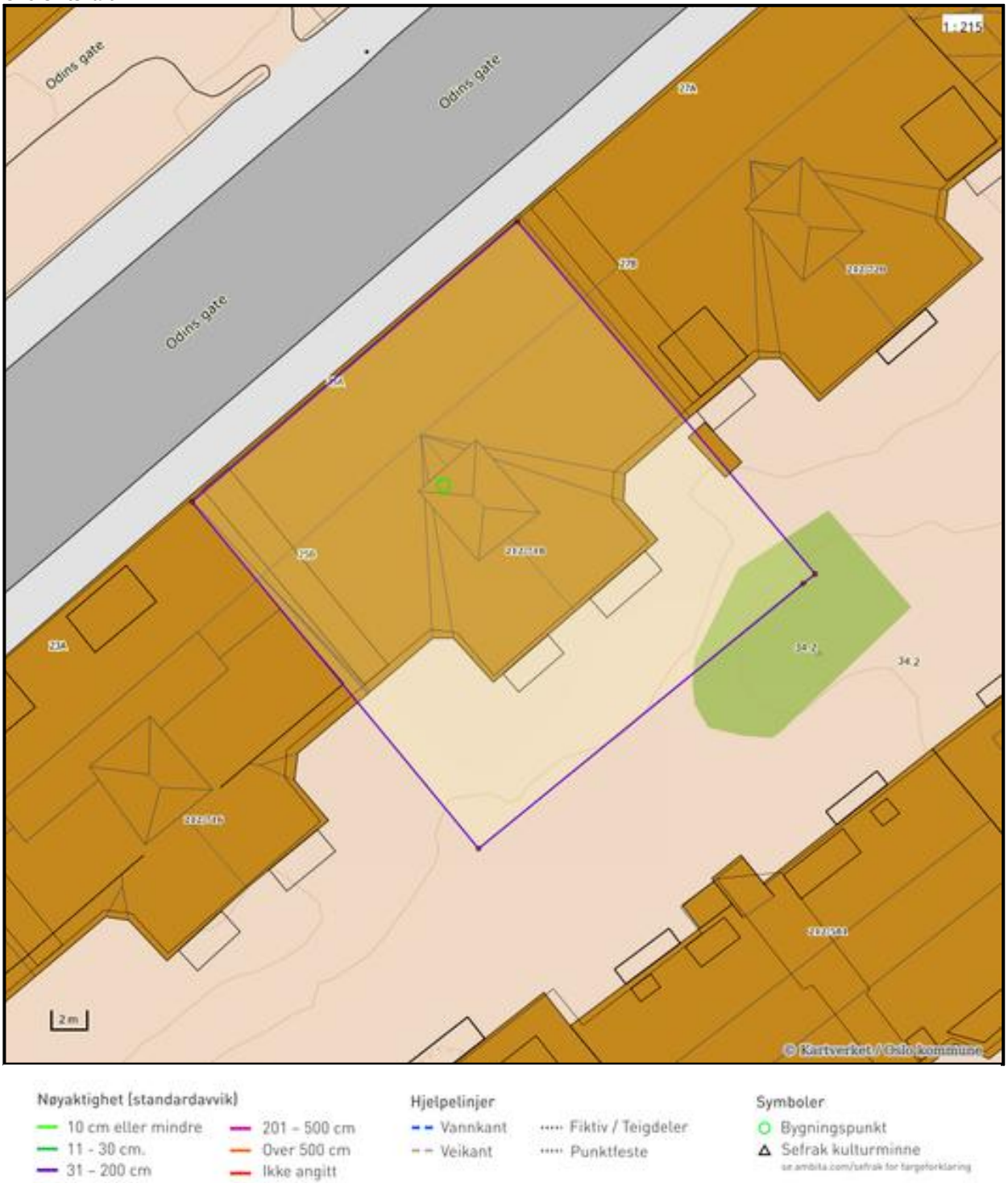
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		350,0		350,0				
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								
L01									

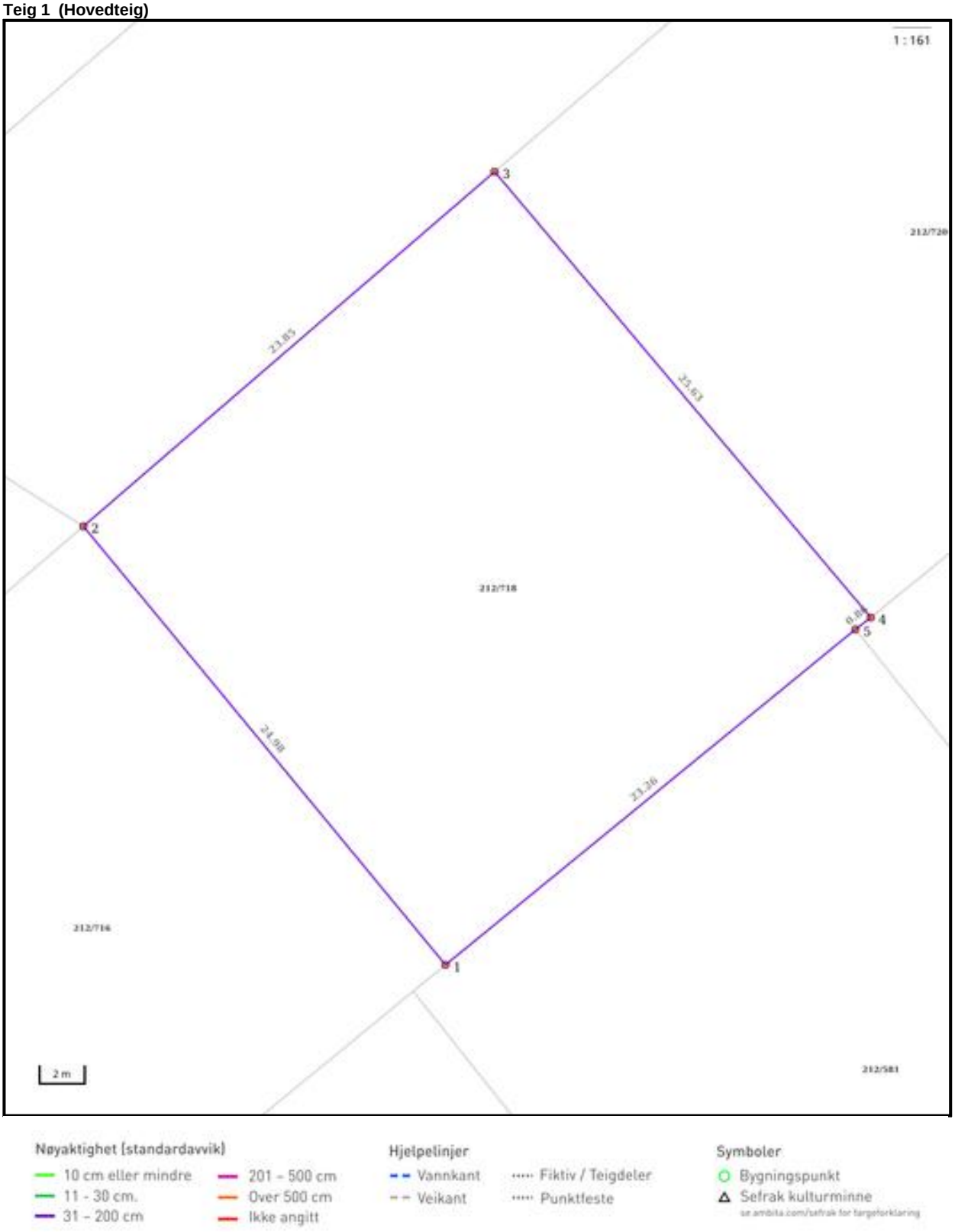
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 606,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

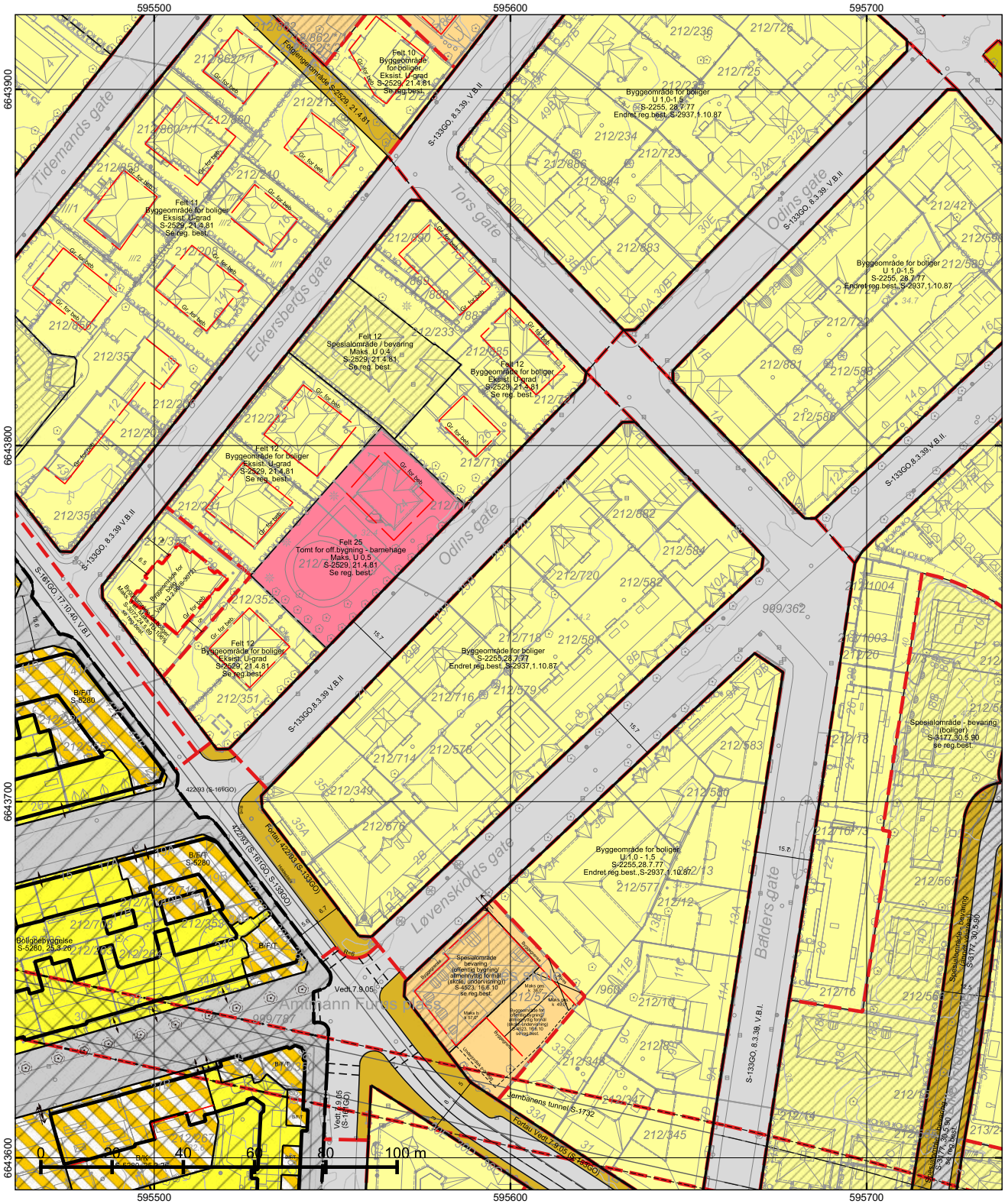
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 738,08	595 599,77	24,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 755,82	595 582,18	23,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 772,96	595 598,76	25,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 754,96	595 617,00	0,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 754,38	595 616,37	23,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

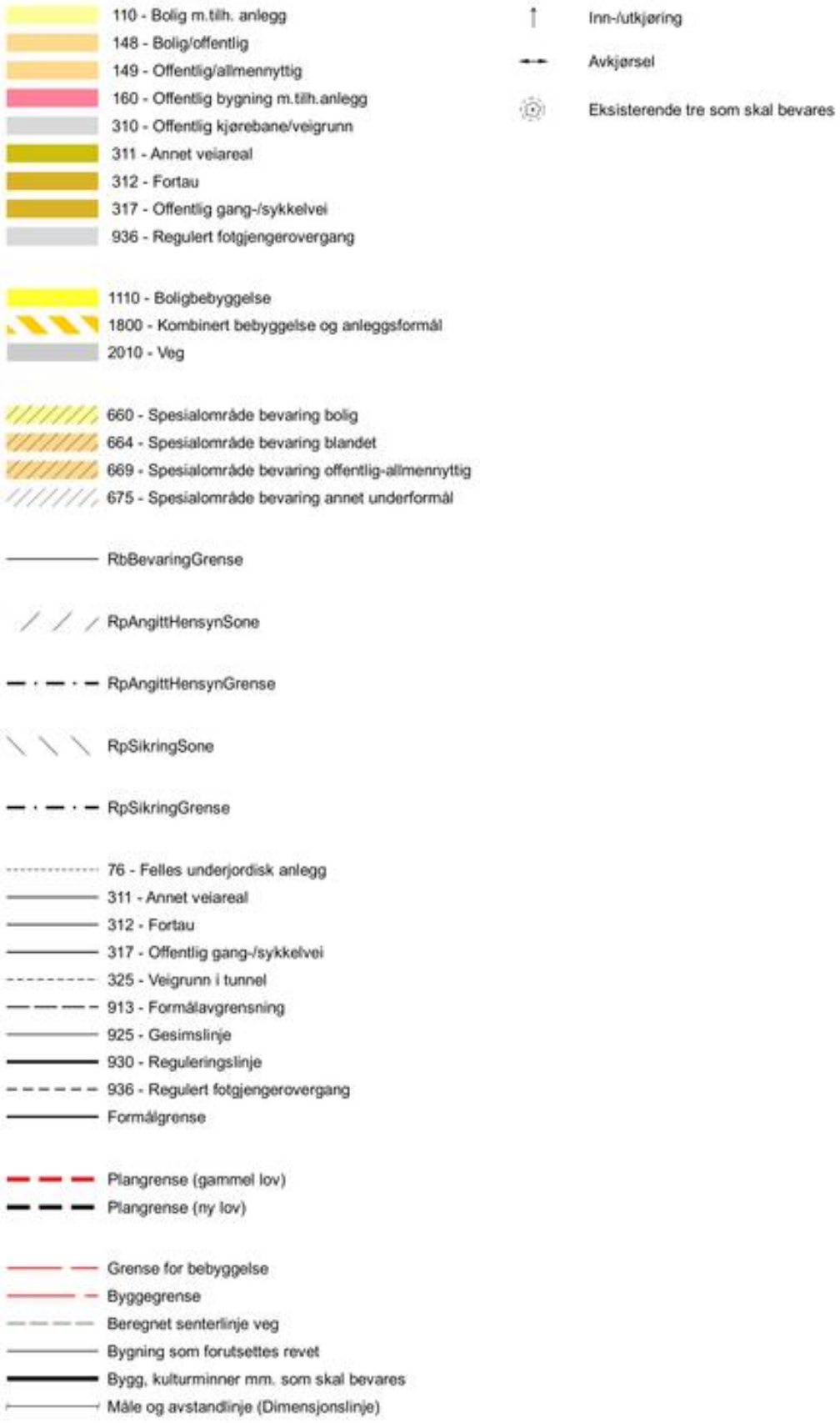
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

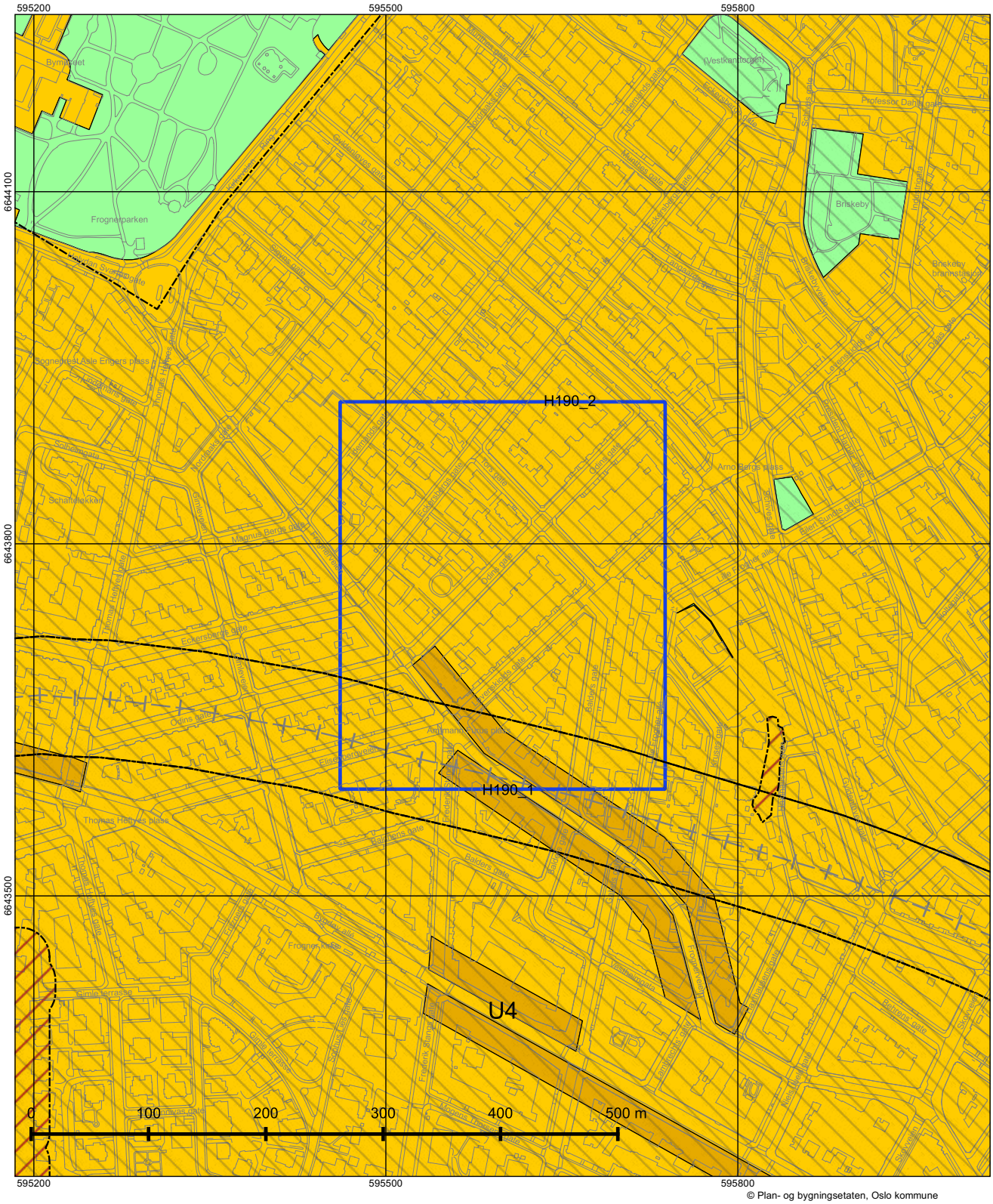
PlottID/Best.nr: 233031/ 86541126
Deres ref.:
Adresse: Odins gate 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/718

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan



ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/212/718/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/212/718/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0564/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Odins gate 25A 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 718 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)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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