

Odins gate 3A



Velkommen til

Odins gate 3A



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

BESTE FROGNER

Eksklusiv og klassisk 4-R leilighet - Peis - Rosetter & stukkatur - To bad fra 2024 - Kjøkken fra 2023 - Attraktiv gate

Prisantydning	16 000 000,-
Fellesgjeld	249 486,-
Omkostninger	408 070,-
Totalpris	16 657 556,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 075,-
BRA-i	142 kvm
Totalt BRA	158 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no

Megler 2	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Odins gate 3A!

- Klassisk og sjarmerende 4-roms selveierleilighet på beste Frogner. Leiligheten er betydelig oppgradert med moderne løsninger og materialer av høy kvalitet. Beliggenheten er uslåelig - midt i hjertet av Frogner med grøntområder, restauranter og butikker like ved. Samtidig oppleves boligen som rolig og tilbaketrukket.

- Klassisk 4-roms selveier
- God takhøyde på 3,1 m med vakre detaljer som rosett og stukkatur
- Sjarmerende fløydører og karnapp
- Eklusivt kjøkken fra kvalitetsleverandøren Kvänum, renovert i 2023
- Fiskebensparketten i eik
- Peis med sort omramming
- Nymalte flater i 2025
- To baderom renovert i 2024
- Mulighet for tre soverom
- To soverom vendt mot rolig bakgård
- Rolig og ærverdig Frognerbygård fra 1900-tallet
- Bakgården ble oppusset i 2019

Arealer og innhold

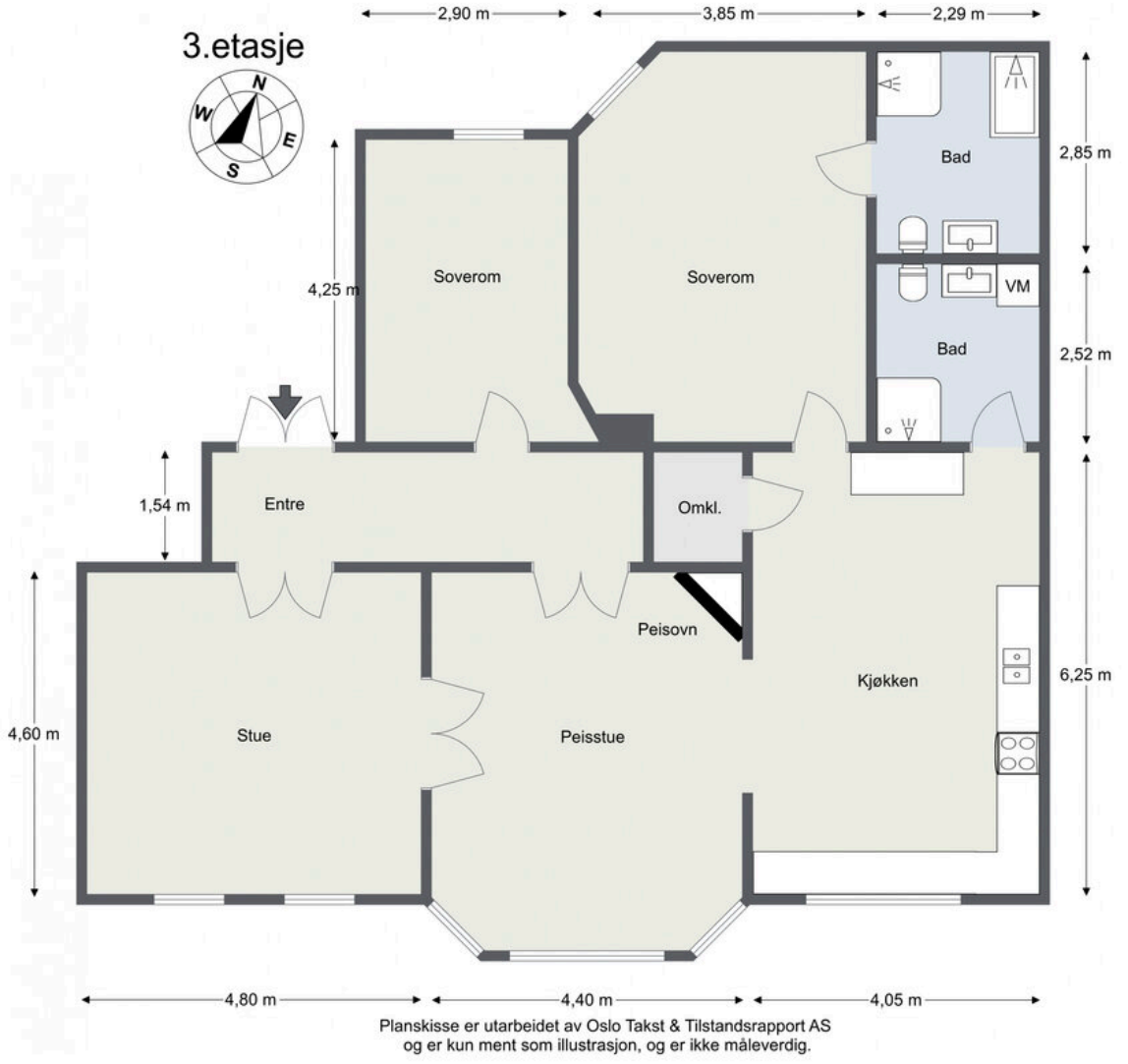
BRA-i:	142 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	158 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 142 kvm. Entré, bad 1, omkledningsrom, kjøkken, stue, peisestue, soverom 1, bad 2 og soverom 2.
Total BRA: 142 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Kjeller- og loftsbod.
Total BRA: 16 kvm.

Odins gate 3A



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

Odins gate 3A



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.





























































Informasjon

Odins gate 3A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0228/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Odins gate 3A, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 693, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Simen Cohen Bergsmark
Lein Mann Bergsmark

Kjøpesum og omkostninger
16 000 000,- (Prisantydning)
249 486,- (Andel av fellesgjeld)
---
16 249 486,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
406 220,- (Dokumentavgift)
500,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
408 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
420 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 657 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 670 256,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 158 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 142 kvm. Entré, bad 1, omkledningsrom, kjøkken, stue, peisestue, soverom 1, bad 2 og soverom 2.
Total BRA: 142 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Kjeller- og loftsbod.
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 9 m^2, samt en bod på loftet på ca. 7 m^2.

Innhold

Leiligheten er betydelig oppgradert med moderne løsninger og materialer av høy kvalitet.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten består av entré, bad 1, omkledningsrom, kjøkken, stue, peisestue, soverom 1, bad 2 og soverom 2.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med originale, malte tregulv, noe som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. I 2025 ble taket senket og overflatene malt for et mer helhetlig uttrykk.

LYS OG LUFTIG STUE:
Lys og luftig stue med generøs takhøyde på 3,1 meter og store vindusflater som gir rikelig innslipp av naturlig lys. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrige møbler. Klassiske detaljer som takrosett, stukkatur, karnapp og doble fløydører tilfører rommet karakter og eleganse. Gulvet er belagt med vakker fiskebeinsparkett, og de lyse, delikate fargene skaper en innbydende atmosfære – et perfekt lerret for å forme ditt drømmehjem. Tre stuer på rad gir en flott romfølelse og åpner for varierte innrednings- og bruksmuligheter. Stuen ble malt i 2025, noe som bidrar til et lyst og innbydende preg i rommet. Stuen kan enkelt omdisponeres og benyttes som et tredje soverom ved behov.

PEISESTUE:
Romslig og innbydende rom i tilknytning til stue og kjøkken – ideelt både som spisestue og peisestue. Den sjarmerende peisen med sort omramming tilfører varme og skaper en lun atmosfære. Her er det god plass til en stor spisegruppe, ideelt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster. Et allsidig rom som inviterer til både hverdagshygge og festlige anledninger. Peisestuen fikk malte overflater i 2025, noe som gir rommet et oppfrisket og tidsriktig uttrykk. Alle gardinene er sydd på mål, noe som gir et godt helhetsinntrykk.

STORT OG SJARMERENDE SPISEKJØKKEN:
Midtpunktet i leiligheten er et romslig kjøkken med et stort kjøkkenbord i midten, som gir plass til mange gjester. Kjøkkenet har mye god benkeplass og rikelig med skapplass for praktisk oppbevaring.

Eksklusivt kjøkken fra kvalitetsleverandøren Kvänum, renovert i 2023. Innredningen har slette fronter i en varm beige tone og benkeplate i stein med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet fremstår som både funksjonelt og estetisk, og er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele – stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin – alt tilrettelagt for en praktisk og effektiv hverdag. Kjøkkenet er utstyrt med Quooker-blandebatteri med kokende vannkran. Ventilatoren er diskret integrert med kullfilter og nedfelt i en planlimt koketopp fra Gaggenau – en gjennomført og stilren løsning. En benk er sømløst integrert i kjøkkeninnredningen ved vinduet, og gir en lun og praktisk sitteplass. Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til baderom og omkledningsrom.

DELIKAT BADEROM:
Lekkert baderom renovert i 2024 med downlights, eksklusive fliser fra Fired Earth og elegante detaljer i messing. Baderommet fremstår stilrent og funksjonelt med eksklusive materialer og tidløst design. Veggene er kledd med store naturinspirerte fliser, og et raffinert mosaikkgulv gir et moderne uttrykk. Dusjsonen er avgrenset med stilren glassvegg i herdet glass og utstyrt med regnfallsdusj og armatur i børstet messing, som skaper en luksuriøs spa-følelse. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servant med skap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin.

BOD:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod/spiskammers som gir smarte oppbevaringsløsninger. Her får du god plass til å lagre dagligvarer, kjøkkenutstyr eller annet du ønsker å ha lett tilgjengelig – perfekt for å holde boligen ryddig og oversiktlig.

HOVEDSOVEROM M/ADKOMST TIL BADEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Vegg-til-vegg-teppet i en lun beige tone sammen med stukkatur gir rommet varme og karakter. De lune fargene på veggene, kombinert med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Begge soverommene vender mot en rolig bakgård, som gir fred og stillhet. I 2025 ble rommet oppgradert med nymalte overflater og nytt vegg-til-vegg-teppe. Fra soverommet er det direkte adkomst til baderommet.

BADEROM:
Stilrent baderom med downlights og gulvvarme, renovert i 2024. Innredet med eksklusive fliser fra Fired Earth som gir et tidløst uttrykk. Rommet er innredet med romslig dusj med glassvegg og regnfallsdusj, samt et frittstående badekar – perfekt for avslapning. Videre har badet veggmontert toalett, servant med underskap, speil og belysning.

SOVEROM 2:
Soverom 2 har god plass til både seng og øvrige møbler, og er innredet med et mykt vegg-til-vegg-teppe i en varm beige tone som tilfører rommet en lun og behagelig atmosfære. Rommet har en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir rikelig oppbevaringsplass og bidrar til en lys og luftig følelse. Dette er et funksjonelt og innbydende rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I 2025 ble rommet oppgradert med nymalte overflater og nytt vegg-til-vegg-teppe.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 9 m^2, samt en bod på loftet på ca. 7 m^2. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt entrédør, brann B-30.
Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Innerdører: Innvendig orginale heltre fyllingsdører i trekarm, og To-fløyede fyllingdører i trekarm, fra byggeår. Det er også to nyere dører til bad.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen, med avtrekk på våtrom.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 ampere. Sikringsskapet er montert i trappeløpet og ble byttet i februar 2023.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med panelovner på enkelte steder og elektriske varmekabler på begge bad. Varmekablene på badene er installert i 2024. I tillegg er det mulighet for vedfyring via en eldre peisovn i stuen.
Varmtvannstank: Boligen har en ny, skjult varmtvannstank på 300 liter (2024), diskret plassert i himlingen på badet for en plassbesparende og moderne løsning.

Standard

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

Parkering

Mulighet for elbillading i gaten, med kort gangavstand fra leiligheten.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Entré: Senket tak og malte overflater (2025)
Soverom 1: Malte overflater og lagt teppe (2025)
Stue: Malte overflater (2025)
Peisestue: Malte overflater (2025)
Soverom 2: Malte overflater og lagt teppe (2025)
Ny varmtvannstank 2024
Eksklusivt kjøkken fra 2023 levert av kvalitetsleverandøren Kvänum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, planlimt koketopp fra Gaggenau og Quooker-kran med kokende van
Nytt sikringsskap og oppgradering av kabler med nye kurser til kjøkken, soverom og bad i 2023 og 2024
To baderom renovert i 2024 med ekslusive fliser fra Fired Earth

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABV Gruppen AS, totalrehabilitering av to bad, hvorav et av badene tidligere var vaskrom og gang. Arbeidet omfattet utskifting av alle rør, inkludert ett soilrør som går gjennom leiligheten. Ferdigstilt august 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABV Gruppen AS. Ferdigstilt august 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABV Gruppen AS. Se punkt over for ytterligere detaljer.

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: Før vår eiertid, men er informert om at nytt tak er blitt lagt av Rett Bygg AS i 2008. Utbedring av murpuss og fasade mot gaten gjennomført i 2018 av Wettergren Fasade AS.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS og ABV Gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Elvia, februar 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Gjort en del arbeid i min regi. I tillegg planlegges det rens av soilrør.

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: Hybler i femte etasje og en kjellerleilighet er bygget ut. I tillegg var leiligheten opprinnelig noe større, og det er nå seksjonert i to leiligheter. De omtalte leilighetene har egne seksjonsnummere og legger derfor til grunn at de er byggemeldt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Informert om at luftekanalene ble renset i 2021 av Din Ventilasjon AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: Ingen lekkasje hos oss, men har vært tilfeller av dette i sameiet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Antar at gulv ikke er helt rette. Viser til takstrapport for eventuelle detaljer.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke hos oss, men har vært vannlekkasjer i annen leilighet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Rørfornying av soilrør i sameiet er planlagt i september og vil finansieres ved engangsinnbetaling. Sameiet har en sunn økonomi med overskudd der det settes av penger til vedlikeholdsfond. Har derfor vært diskusjoner i styret om felleskostnader skal settes ned framover.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 3.Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv
- Våtrom > 3.Etasje > Bad 1 > Ventilasjon
- Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrek

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med panelovner på enkelte steder og elektriske varmekabler på begge bad. Varmekablene på badene er installert i 2024. I tillegg er det mulighet for vedfyring via en eldre peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 577 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 075,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per mnd: kr. 9 075,-

Felleskostnader:
Renter og avdrag 2 451,-
Kabel-TV-avgift 517,-
Felleskostnader 6 107,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, kabel-tv, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 9 335,- pr. 01.01.2025
Boligen er ilagt kr. 9 335,- i eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 172 565,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 389 378,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Odins gate 1, orgnr. 991966862

Om sameiet

- Sameiet Odins Gate 1 består av 22 boligseksjoner
- Sameiet har avtale med Bygård Vaktmesteren AS, som omfatter vaktmester, trappevask/renhold og matteleie
- Sameiet har avtale med Telia
- Forretningsførselen er utført av OBF

Forslag fra styret om finansiering av rehabilitering av soilrør:
Det har vært flere mindre lekkasjer i flere av sameiets seksjoner over de foregående år. Rørleggere antydet at dette trolig stammer fra lekkasje på soilrør. Som en konsekvens av dette, har også forsikringspremie har doblet seg. Vi som styre har derfor innhentet flere tilbud, og innstilt på en mindre leverandør av rørfornying. Denne leverandøren ble valgt da de hadde den beste prisen og ikke minst en løsning som muliggjorde at vi kan bo i seksjonene under rehabiliteringen. Dette var noe de andre leverandørenes løsning ikke muliggjorde. Soilrørene i bygården er over 100 år, mens en normal levetid er 50 år. For å finansiere dette vedlikeholdet foreslås følgende:
Det skal brukes kr 250 000,- av oppsparte midler. Pga. av dette økes felleskostnadene med 5% fra 1. juni 2025. I tillegg skal det kreves inn et kontantinnskudd fra seksjonereierne fordelt etter eierbrøk på totalt kr 1 000 000,-.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2021: Rensing av luftekanaler, tømming av sandfang
2020: Nytt calling anlegg
2019: Fasadeoppussing mot bakgården utført av Wettergren - april 2019.
Oppgradering av GET fellesanlegg – februar 2019
2018: Fasadeoppussing mot gaten utført av Wettergren
2016: Utbedring av bakgården: legging av steinheller, sykkelstativer, ny tre gjerde, maling av nedre del av murveggen. Spyling av rørsystemet.
2015: Total rehabilitering av taket og 4 skorsteiner. Utbedring av gulv i oppgangene (baktrappen). Installert video overvåkningssystem

2014: Reparasjon takopplett og følgeskader leilighet ifm utett tak. Reparasjon av utvendig mur og innvendig mur. Rehabilitering av nedre del av fasade. Rehabilitering av mur i kjelleren.
2013: Bygging av balkonger mot bakgården. Ingen større vedlikehold i 2013.
2012: Oppussing av trappeoppgangene
2011: Nytt gulv i hovedoppgangen samt maling av poren. Nytt calling anlegg. Nye tak over dørene i bakgården. Maling av postkassene samt nye skilt

Forretningsfører

Obf Regnskapsbyrå AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 249 486,-pr. 01.07.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94927031315, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.07.2025: 7.24% pa.
Antall terminer til innfrielse: 161
Saldo per 28.07.2025: 2 854 629
Andel av saldo: 250 343
Første termin/første avdrag: 01.01.2019 (siste termin 01.12.2038)

Det er mulig å nedbetale fellesgjelden individuelt.

Årsmøtet 2025:
Det ble vedtatt å finansiere rehabilitering av soilrør gjennom kapitalinnkreving etter eierbrøk, med et totalbeløp på kr 1 000 000,-. For denne seksjonen (s.nr. 7) innebærer dette, ifølge vedlegg i årsrapporten for 2025, en kapitalinnkreving på kr 87 697,-. Beløpet er ikke innbetalt av selger, og kjøper må påregne å betale dette i henhold til sameiets fordeling.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 227 251. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -25 355.

Årsmøtet 2025:
Det ble vedtatt å finansiere rehabilitering av soilrør gjennom kapitalinnkreving etter eierbrøk, med et totalbeløp på kr 1 000 000,-. For denne seksjonen (s.nr. 7) innebærer dette, ifølge vedlegg i årsrapporten for 2025, en kapitalinnkreving på kr 87 697,-. Beløpet er ikke innbetalt av selger, og kjøper må påregne å betale dette i henhold til sameiets fordeling.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Fra husordensreglene datert 29.05.2013:
Punkt 11. Seksjonseiere vil bli avkrevd for ut- og innflyttingsgebyr, - kr.500, (totalt kr 1000)- pr flytting, dette gjelder også ved fremleie. Ved eierskifte faktureres dette til megler/oppgjørsavdelingen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakgården.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89530018

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 556 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet/oppgradert bakgård med belegningsstein.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Radonmålinger er ikke relevant for boliger som ligger minimum tre etasjer over bakkenivå. Denne leiligheten ligger i 3. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt, fasjonabelt og tilbaketrukket boligområde i Odins gate på beste Frogner. Nabolaget er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene her.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Frognerveien og Bygdøy Allé, kjent for sine mange flotte spesialforretninger, spesielt innenfor mote, interiør og mat. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Frogner Mat, Kiwi og Coop. I umiddelbar nærhet finner du også Fisk og Viltbutikken Fjellberg, osteforretningen Frogner Special, den autentiske italienske restauranten Vineria Ventidue, samt grønsakshandleren Skafferiet. Videre har man restaurantene Enoteca vinbar, Village Tandori samt klassikeren Restaurant Feinschmecker rett "rundt hjørnet". Vinmonopolet i Elisenbergveien er kjent for god produktkjennskap. Kort vei til Gimle kino, en liten og tradisjonsrik kino i Bygdøy Allé 39. Kinoen er kjent for kunst- og kvalitetsfilmer helt siden den åpnet i 1939. Her får man god service og komfort med øl-/ og vinservering i foajeen. Skøyen med Karenslyst Allé, Vika og Aker brygge ligger også i nærheten.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren.

Det er gangavstand til Majorstuen, Skøyen samt til spennende Tjuvholmen med gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner du også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading samt en flott skulpturpark. Gangavstand til Bygdøy med gode turmuligheter og flotte badestrender som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Området har med andre ord det meste av det beste Oslo kan by på like i nærheten!

Eiendommen har gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bjørknes Private Gymnas, Oslo Handelsgymnas og Majorstuen Skole ligger også i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1900. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens rombruk og rombenevnelse avviker fra disse. Baderommet er utvidet, og det er etablert et ekstra bad. Kjøkkenet er flyttet til den opprinnelige spisestuen. En del av den opprinnelige gangen er delt av med en lettvegg og brukes i dag som omkledningsrom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
Saksnummer: 202114191 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.09.2021
Hovedformål: bevaring av kulturhistorisk bebyggelse, styrking av grøntområder og fastsetting av tillatt bruk og byggemuligheter.

Pågående byggesaker:
Gimleveien 20 A - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202552915

Bygdøy allé 63 A - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202553318

Bygdøy allé 63 A - Odins gate 1 B - Avslag - Ombygging av boligetasjer, påbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202119908

Bygdøy allé 63 - Utskifting av soilrør, rørstammer og sluk på 19 bad
Saksnummer: 202553353

Bygdøy allé 63 A - Odins gate 1 B-C - Rehabilitering, fasadeendring, påbygg og ombygging av bygård
Saksnummer: 202306516

Bygdøy allé 63 C - Utvidelse av restaurantlokale, uteservering og fasadeendring
Saksnummer: 202312526

Bygdøy allé 63 C - Utvidelse av uteservering
Saksnummer: 201609091

Thomas Heftyes gate 39 A - Oppføring av en balkong
Saksnummer: 202555373

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/693/7:
02.08.1898 - Dokumentnr: 903212 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:693
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1959 - Dokumentnr: 510374 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:693
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1994 - Dokumentnr: 58241 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 198/1815

21.03.2002 - Dokumentnr: 18911 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 198/1815
Ny seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 156/1815

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 112 002,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Betaler kun for to) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 242,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 204 404,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, brebånd 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, og enkelte av

meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Odins gate 3A

Odins gate 3A

Nabolaget Frogner - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

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

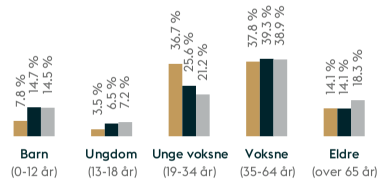
Offentlig transport

Odins gate	**1 min**
Linje 20	0.1 km
Elisenberg	**3 min**
Linje 12	0.3 km
Majorstuen	**19 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km
Skøyen stasjon	**19 min**
Totalt 9 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

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

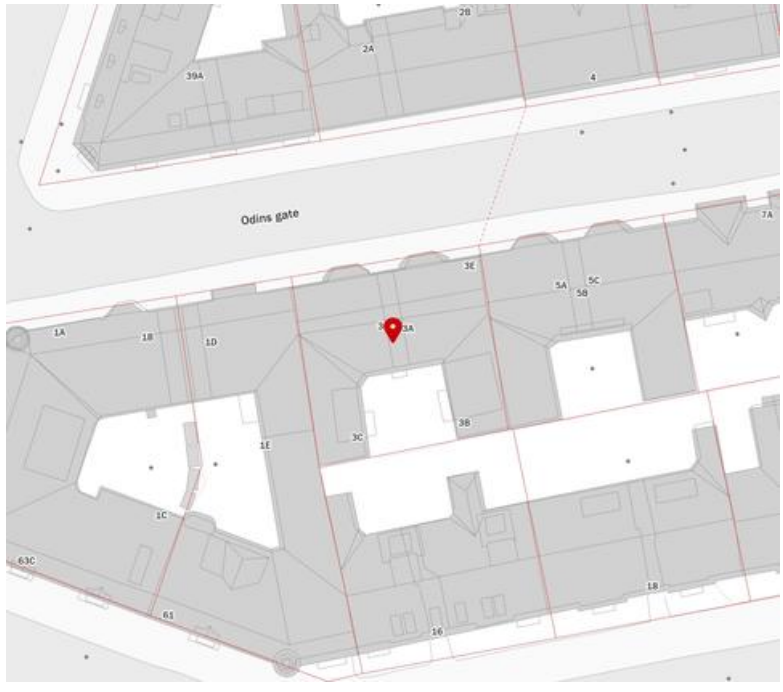
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Odins gate 3 A, 0266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 693, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1174 **Referansenummer:** OW5536

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etasje i et bygg fra 1900.
Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt og senere oppgradert med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger i brukte boliger.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har malt entrédør, brann B-30.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 3.etasje.
Etasjeskiller er trebjelkelag.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom (2017 tidligere salgsoppgaver)
-Fliser på bad
-Orginale tregulv
-Tepper

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Arbeider utført i selgers eie:
-Entré: Senking av tak, maling av overflater (2025)
-Soverom 1: Maling av overflater og legging av tepper (2025)
-Stue: Maling av overflater (2025)
-Peisestue: Maling av overflater (2025)
-Soverom 2: Maling av overflater og legging av tepper (2025)

Boligen har en eldre peisovn i peisstue.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Innvendig orginale heltre fyllingsdører i trekarm, og To-fløyede fyllingdører i trekarm, fra byggeår.
Det er også to nyere dører til bad.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Boligen har et pent flislagt bad fra 2024.
Badet har flislagte og malte vegger, og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

Bad 2
Boligen har et pent flislagt bad fra 2024.
Badet har flislagte og malte vegger, og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Badekar

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Utført av ABV-gruppen AS, i 2023.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskapet på badet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, avtrekk på våtrom, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på begge bad.
Varmekabler på bad er fra 2024.

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

I tillegg er det mulighet for vedfyring via eldre peisovn i stua.

Boligen har en varmtvannstank på 300L.
Berederen er plassert på himling i badet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.
Nytt sikringsskap og oppgradering av kabler med nye kurser til kjøkken, soverom og bad i 2023 og 2024

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

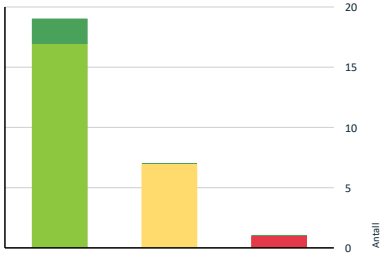
Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det er avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Baderommet er utvidet og det er etablert et bad nummer to.
Kjøkken er flyttet til opprinnelig spisestue. Deler av den opprinnelige gangen er delt av med lettvegg, og benyttes i dag som matbod.
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus år 1898. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

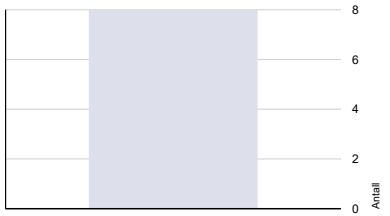
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad 1 > Ventilasjon Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra saksinnsyn PBE

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Tilbygg / modernisering

2023	Renovering	Nytt sikringsskap og oppgradering av kabler med nye kurser til kjøkken, soverom og bad i 2023 og 2024.
2024	Renovering	Totalrenovering av bad, samt etablert et bad nummer to i boligen.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer er fra 1968, men et glass er skiftet på det ene soverommet og er merket fra 2009. Karmer er fra 1968.
Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1968 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av vinduenes forventede tekniske levetid er overskredet.
Karmene i vinduer er slitte og det er noe sprekker i trevirket.
Det foreligger ingen tegn til akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

TG 1

Boligen har malt entrédør, brann B-30.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av døra sin forventede tekniske levetid er overskredet.
TG1 settes som en helhetsvurdering.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom (2017 tidligere salgsoppgaver)
-Fliser på bad
-Orginale tregulv
-Tepper

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Arbeider utført i selgers eie:
-Entré: Senking av tak, maling av overflater (2025)
-Soverom 1: Maling av overflater og legging av tepper (2025)
-Stue: Maling av overflater (2025)
-Peisestue: Maling av overflater (2025)
-Soverom 2: Maling av overflater og legging av tepper (2025)

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig/eldre bygg som dette og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



Det er registrert noen manglende avslutningslister og sprekker i overflater og karmer enkelte steder. Sett i lys av alder og at flere bygningsdeler er fra byggeår så er dette normalt.



Endel riper i parketten er registrert enkelte plasser

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.
Antatt oppført som stubbeloft, isolert med leire, og antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I stue/kjøkken er det er målt ca.45mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.26 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader og det gjøres oppmerksom på risikoen.
Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Årstall: 1900 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De fleste bygg vil i en eller annen fase sette seg i terrenget.
Dette vil normalt medføre visse sprekkdannelser og skjevheter slik som det er målt her.
Eldre bygg har ofte større skjevheter enn nyere bygg.

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

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 3.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Pipe og ildsted

Boligen har en eldre peisovn i peisstue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Rehabilitering av å skorsteinspipe i regi av sameiet i 2015, i følge tidligere salgsoppgaver.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.
Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Normal levetid for teglsteinspipe er 50-100 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noen sprekker i peisovnen på toppen, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Peisen fungerer og det har vært kontroll fra feiervesenet på peisen uten avvik, i følge eier.
Dokumentasjon på feierapport er ikke fremvist.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og peis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendig orginale heltre fyllingsdører i trekarm, og To-fløyede fyllingdører i trekarm, fra byggeår.
Det er også to nyere dører til bad.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 1900 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører klyper noe i karm og/eller terskel ved åpning og lukking. Noen av dørene lar seg ikke lukke helt.
Mer enn halvparten av forventet levetid på dører er overskredet og skjevheter i karm og dørblad må forventes i eldre dører som dette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere restaurering/utskiftning av dørene.

Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på begge bad.
Varmekabler på bad er fra 2023.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via eldre peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD 1

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2024, i følge eier.
Det foreligger faktura for gulvmembran, samsvarserklæring for el-arbeider, rørarbeider og kvittering for materialer.
Utført av ABV-gruppen AS.
Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig og den kan fremlegges fra eier ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte og malte vegger, og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 39mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 160 cm og ca 10mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 10-15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fall mot sluk, men det forekommer lokale svanker og ujevnheter enkelte steder i gulvet. Dette medfører at vann kan bli stående enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.
Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



3.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Lekkasjesikring fra sisterne er i følge entreprenør utført som en tett kasse bygget i Litex/våtromsplater med smøremembran for begge sisterner (begge bad) mot hverandre, og spalte for synliggjøring er på det andre badet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra badet fungerer dårlig ved test med papir.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en vanlig løsning i eldre bygårder, men tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til luftutskifting.
Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden.
Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m3/h og 54 m3/h ved grunnventilering etter dagens krav i våtrom.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt gjennomføres.

Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon).
Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis Tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet, samt at våtrommet brukes på en annen måte nå enn på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en metode for å undersøke eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader i våtrom ved å bore et inspeksjonshull på ca. 73 mm fra tilstøtende rom. I dette tilfellet er hulltaking ikke utført, av følgende grunner:

Den aktuelle veggen er oppført med gipsplater, rupanel på stående tømmer fra byggeår.
Det foreligger elektriske installasjoner og vannrør i veggen, og plasseringen av disse tekniske løsningene lar seg ikke verifisere med stendersøker på grunn av veggoppbyggingen.
Det vurderes som høy risiko for skade på tekniske installasjoner eller konstruksjon ved boring, og veggen anses derfor som uegnet for hulltaking.

Samme entreprenør har oppført begge våtrommene i boligen på samme tid (2024). Det andre badet er undersøkt ved hulltaking og det ble ikke påvist svekkelser eller fuktavvik.

I henhold til Forskrift til avhendingslova § 2-2 kan hulltaking unnlates dersom det ikke finnes teknisk egnet sted, eller dersom hulltaking medfører fare for skade. Dette vurderes som oppfylt i dette tilfellet.

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsonen med måleinstrumentet Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller indikasjoner på fukt ved befaringen.

Hulltaking gir generelt en mer inngående fuktanalyse, men heller ikke dette kan garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder. Våtrom er risikokonstruksjoner, og det anbefales jevnlig visuell kontroll, rengjøring av sluk, og oppfølging ved mistanke om fuktskader.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

3.ETASJE > BAD 2

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2024, i følge eier.
Det foreligger faktura for gulvmembran, samsvarserklæring for el-arbeider, rørarbeider og kvittering for materialer.
Utført av ABV-gruppen AS.
Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig og den kan fremlegges fra eier ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte og malte vegger, og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 27mm fra topp flis ved dør til topp slukrist for hovedsluket under badekaret med avstand ca. 170 cm.
I tillegg er det et hjelpesluk av plast i dussjonen med målt fall på 27mm fra topp flis ved dør til topp slukrist og ca 8mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 10-15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



3.ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Hjelpesluket er plassert i dusjsonen, og hovedsluket med klemring og synlig mansjett er plassert under badekaret.

Sluk under badekaret har noe begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Badekaret er frittstående og enkelt å flytte, men det må fysisk flyttes for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring av sluket og arealet under og bak karet.
Det er dermed ikke kontinuerlig tilgjengelighet for visuell kontroll, noe som vurderes som en mindre begrensning i vedlikehold og inspeksjon.
Det anbefales at karet flyttes med jevne mellomrom for inspeksjon og rengjøring, for å avdekke eventuell fukt eller lekkasje i tilstøtende områder. Ingen ytterligere tiltak anses som nødvendige per nå.
Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



Hoversluk under badekaret



Hjelpesluk i dusjsonen

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Badekar

Lekkasjesikring fra sisterne er i følge entreprenør utført som en tett kasse bygget i Litex/våtromsplater med smøremembran for begge sisterner (begge bad) mot hverandre, og spalte for synliggjøring er på det andre badet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 57%, temperatur 26 grader C og duggpunkt 9,2 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport





KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Utført av ABV-gruppen AS, i 2023.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med Quooker-blandebatteri med kokende vannkran fra 2023.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Wateguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke registrert tilluftsåpning i vegg, eller vindu til kjøkkenet.
Det er heller ikke registrert avtrekk på kjøkkenet, siden kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering fra byggeår.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilasjonssystemet er begrenset og tilfredsstiller ikke dages krav til fullverdig luftutskiftning på kjøkken iht. NS3600 da det er kun en ventilator med kullfilter uten avkast ut av bygget.
Kullfilter fjerner lukt, men gir ikke reell ventilasjon ettersom det ikke transporterer fukt og forurenset luft ut av rommet.
Det er kun registrert ventiler i vindu som tillluft for kjøkken og stue.

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

TG2 er gitt på grunn av omluft/kullfilter og regitrerte avvik med tilluft/avtrekk.
For å få TG1 må det etableres avkast direkte ut på fasade.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av tilluft og mekanisk avtrekk i rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.
Hovedstoppekran er plassert i vannskapet på badet.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, avtrekk på våtrom, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

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

Naturlig ventilasjon i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Det er ingen ventiler for tilluft i boligen utover åpning av vinduer, og det er ikke registrert avtrekk på kjøkkenet.
Begge bad har naturlig avtrekk via felles sjakt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Boligen fungerer fint med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget.
Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon). Manglende tilluft, tilluft ved å åpne vinduer. Det er ikke målt om luftmengden er stor nok. Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet.

Det anbefales at det etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer etablering av ventilasjon gjennom yttervegg eller i vindu, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 300L.
Berederen er plassert på himling i badet.
Drensmuffe fra sikkerhetsventil til rom med sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp

Sikringsskap er montert i trappeløp.
Nytt sikringsskap og oppgradering av kabler med nye kurser til kjøkken, soverom og bad i 2023 og 2024, i følge eier.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Rett elektro AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1900 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det elektriskeanlegget er betydelig oppgradert i 2023 med nye automatsikringer i sikringsskapet som stemmer overens med kursfortegnelsen. Utført av Rett Elektro AS
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger en El-tilsynsrapport fra Elvia de siste 5 år, med små avvik som blir utbedret før overtagelse, i følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.
Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokkerapparatet i boligen er fra 2018.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	142	16		158	
SUM	**142**	**16**			
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, Bad 1, Bod, Kjøkken, Stue, Peisstue, Soverom 1, Bad 2, Soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 9m2, og en på loft på ca 7m2.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Det er avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Baderommet er utvidet og det er etablert et bad nummer to.
Kjøkken er flyttet til opprinnelig spisestue. Deler av den opprinnelige gangen er delt av med lettvegg, og benyttes i dag som matbod.
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus år 1898. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	693		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Odins gate 3 A

Hjemmelshaver
Bergsmark Lein Mann, Bergsmark Simen Cohen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3.etasje i et attraktivt, fasjonabelt og tilbaketrukket boligområde i Odins gate på beste Frogner. Nabolaget er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser S-2255 og KDP-17.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
13 800 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	20.03.2023		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Odins gate 3 A, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 693
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OW5536

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Samsvarserklæring

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	Simen Bergsmark
Kontaktperson:	Keivan Hadidi	Kontaktperson:	
Adresse:	Ryensvingen 11	Adresse:	
Postnr/Sted:	0680 Oslo	Postnr/Sted:	
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	Simen.bergsmark@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	14790	Kundenummer:	17917
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Simen Bergsmark		
Adresse:			
Postnr/Sted:			

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	-Nytt sikring komplett med jordfeil automater på alle -----kurs ,hovedbryter og overspenningsvern -nye 15A kurs til Ovn,Oppvaskmaskin,stikkontakter over benken,Varme i stua,Ny WC (fremtidlig plan) -Ny 25 A kurs til koketopp' -Komfyrvakt er montert -1 stk taklampe ble montert -2 stk vegglampe montert på kjøkkenvegg Nye kurs til kjøkkenet ble lagt i kanal i gangen og lagt i veggen (kabel type er PFXP)på kjøkken delen,det er lagt 2 stk ekstra rør i veggen som reserve løsning Sikringskap består av: Hovedsikring 40A Overspenningsvern 5 stk 10 A jordfeil automat 6 stk 15A jordfeil automat 1 stk 25 A jordfeil automat
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Faik Anjeri Motlak
Dato:	2023-03-20
Signatur:	Elektronisk signert av Faik Anjeri Motlak. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kursfortegnelse

Kurs fortegnelse

Elektroinstallatør		Installasjon	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Anleggsnr.:	
Kontaktperson:	Keivan Hadidi	Målernr.:	
Adresse:	Ryensvingen 11	**Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.**	
Postnr/Sted:	0680 Oslo		
Telefon:	400 09 013		
E-post:	post@rettel.no		

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Simen Bergsmark
Adresse:	
Postnr/Sted:	

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør.
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

Kurs nr.	Last	Vern		Kabel			JFB
		In (A)	Kar	S(mm2)	Lengde	Ref. Inst. metode	mA
1	Hovedsikring	40					
2	Overspenningsvern						
3	Bad+ mastersov	10	K	2x1,5/1,5 Cu	15	A1	30
4	Stua 1	10	K	2x1,5/1,5 Cu	5	A1	30
5	?	10	K	2x1,5/1,5 Cu		A1	30
6	Gang og kontor	10	K	2x1,5/1,5 Cu	5	A1	30
7	Stua 2	15	K	2x2,5/2,5 Cu	7	A1	30
8	Stikk kjøkken+varmeovn soverom	15	K	2x2,5/2,5 Cu	15	A1	30
9	Ovn+kjø og frys	15	K	2x2,5/2,5 Cu	12	A1	30
10	Vaskemaskin	15	K	2x2,5/2,5 Cu	15	A1	30
11	Koketopp	25	K	2x6/6 Cu	20	A1	30
12	Popup stikk på kjøkkenbenk	15	K	2x2,5/2,5 Cu	18	A1	30
13	Bøttekott	15	K	2x2,5/2,5 Cu	8	A1	30
14	Oppvaskmaskin	15	K	2x2,5/2,5 Cu	15	A1	30

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	14790	Kundenummer:	17917

Fordelingsdata		Fordelingsdata	
Systemspenning(V)/Frekvens(Hz):	230V (V) / 50 (Hz)	Forsynt fra:	
Fordelingssystem:	IT	Inntakskabel:	, ,
Fasekobling:	L1-L2-L3	Forankoblet vern:	
Maks belastning, Ib (A):			
Dimensjonerende °C min/max	/		

Fordeling og kortslutningsverdier		Jordingsannlegget	
Ik2 Maks:	0 kA	Jordelektrode, type:	
Ik3 Maks:	0 kA	Tilkoblingssted:	Sikringskap
Ik2 Min:	0 kA	Overgangsmotstand Ω:	
Ij Min:	0 kA	Everkets jord tilkoblet:	

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergsmark, Simen Cohen	9578-5999-4-1725672	2025-06-30 23:14:01
Bergsmark, Lein Mann	9578-5999-4-3082561	2025-06-30 23:08:26

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
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
20-0228/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Odins gate 3A, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Simen Cohen Bergsmark, Lein Mann Bergsmark

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89530018
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABV Gruppen AS, totalrehabilitering av to bad, hvorav et av badene tidligere var vaskrom og gang. Arbeidet omfattet utskifting av alle rør, inkludert ett soilrør som går gjennom leiligheten. Ferdigstilt august 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABV Gruppen AS. Ferdigstilt august 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ABV Gruppen AS. Se punkt over for ytterligere detaljer.

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: Før vår eiertid, men er informert om at nytt tak er blitt lagt av Rett Bygg AS i 2008. Utbedring av murpuss og fasade mot gaten gjennomført i 2018 av Wettergren Fasade AS.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS og ABV Gruppen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia, februar 2025

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

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

Eventuell kommentar: Gjort en del arbeid i min regi. I tillegg planlegges det rens av soilrør.

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: Hybler i femte etasje og en kjellerleilighet er bygget ut. I tillegg var leiligheten opprinnelig noe større, og det er nå seksjonert i to leiligheter. De omtalte leilighetene har egne seksjonsnummere og legger derfor til grunn at de er byggemeldt.

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?
Ja

Beskriv: Informert om at luftekanalene ble renset i 2021 av Din Ventilasjon AS.

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ingen lekkasje hos oss, men har vært tilfeller av dette i sameiet.

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

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

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

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

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

Beskriv: Antar at gulv ikke er helt rette. Viser til takstrapport for eventuelle detaljer.

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

Eventuell kommentar: Ikke hos oss, men har vært vannlekkasjer i annen leilighet

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke pt, men takstrapport vil utarbeides ifbm salget.

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

Eventuell kommentar: Se over.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Rørfornying av soilrør i sameiet er planlagt i september og vil finansieres ved engangsinnbetaling. Sameiet har en sunn økonomi med overskudd der det settes av penger til vedlikeholdsfond. Har derfor vært diskusjoner i styret om felleskostnader skal settes ned framover.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

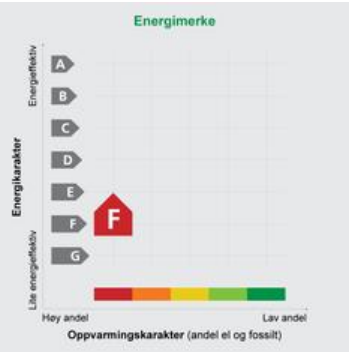
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0228/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Odins gate 1A
Postnr	0266
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0302
Gnr.	212
Bnr.	693
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1336276
Dato	18.11.2021



Innmeldt av	Roberto Carpagnano

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 31 000 kWh pr. år

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

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 favner ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1899
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odins gate 1A	Gnr: 212
Postnr/Sted: 0266 Oslo	Bnr: 693
Leilighetsnummer: H0302	Seksjonsnr: 7
Bolignr:	Festenr:
Dato: 18.11.2021 16:50:35	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2021-1336276	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Roberto Carpagnano	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen Dato utkjørt: 28.07.25 Side 1 av 2

Sameiet Odins Gate 1		**Vår ref.:**	265/7	**Fødselsdato eier:**	17.12.1986
Odins Gate 3 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	01.10.1990
0266 OSLO		**Eiere:**	Simen Bergsmark, Lein Mann Bergsmark		
Organisasjonsnr:	991 966 862	**Seksjonsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 075**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	2 451
	Kabel-TV-avgift	517
	Felleskostnader	6 107

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	250 342	Gjeld siste årsoppg.:	256 588
Klient ajourf. lån:	2 854 629	Klient gj. s. årsoppg.:	2 925 847

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927031315, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28.07.2025: 7.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 161

Saldo per 28.07.2025: 2 854 629

Andel av saldo: 250 343

Første termin/første avdrag: 01.01.2019 (siste termin 01.12.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pål Barth Nilsen

Adresse: Odins gate 3A

Postnr/-sted: 0266 OSLO

E-post: pbarthnilsen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	256 588	Andre inntekter:	1 838
Annen formue:	40 892	Utgifter:	19 636		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	212/693 - seksjon:7
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89530018

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	265-003

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen Dato utkjørt: 28.07.25 Side 2 av 2

Sameiet Odins Gate 1		**Vår ref.:**	265/7	**Fødselsdato eier:**	17.12.1986
Odins Gate 3 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	01.10.1990
0266 OSLO		**Eiere:**	Simen Bergsmark, Lein Mann Bergsmark		
Organisasjonsnr:	991 966 862				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia som inkluderer kabel-tv- og bredbåndtjenester.
Kabel-tv-leverandør har servicetelefon 21 90 07 30. Kostnad fordeles likt mellom seksjonseierne.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale med Bygård Vaktmesteren AS, org.nr. 984159099.
Avtalen omfatter også trappevask/renhold og matteleie.

FLYTTEGEBYR
Fra husordensreglene datert 29.05.2013:
Punkt 11. Seksjonseiere vil bli avkrevd for ut- og innflyttingsgebyr, - kr.500, (totalt kr 1000)- pr flytting, dette gjelder også ved fremleie.
Ved eierskifte faktureres dette til megler/oppgjørsavdelingen.

NØKLER
Nøkler bestilles hos styreleder.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Årsmøtet 2025: Det ble vedtatt å finnsiere rehabiliterinag av solirør med kapitalinnkreving etter brøk på kr 1 000 000,-.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

30.1.02-mb: Leiligheten gjort om til 2 leil, hvor av en solgt (brøk 42/198) og Ystaas beholder den største selv (156/198) Alt ok med reseksjoner, samtykke innhentet fra samtlige seksjonseiere. Ny eiere skal betale f.utg. fra. 1.2.02. Vi endrer ikke i HF før tilstrekkelig dok
18.7.02-mb: Reseksjonering ok med virkning fra 1.4.02. Ny seksjon 17 - leilighet 10004..

Annen informasjon:

Sameiet Odins Gate 1

Årsmøte 2025

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Tirsdag 13.05.2025,
kl 18:00

Sted: Teams



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til pbarthnilsen@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Odins Gate 1 tirsdag 13.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 383 139 200 645 2

Passord: dh6cH6kp

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Årsmøte i Sameiet Odins Gate 1

Tirsdag 13.05.2025, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Odins Gate 1

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

Vedlegg til årsmeldingen:
HMS-plan 2024
Kontrollrapport 2024 Brannvern 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 11 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om finansiering av rehabilitering av soilrør

Det har vært flere mindre lekkasjer i flere av sameiets seksjoner over de foregående år. Rørleggere antydet at dette trolig stammer fra lekkasje på soilrør.

Som en konsekvens av dette, har også forsikringspremie har doblet seg. Vi som styre har derfor innhentet flere tilbud, og innstilt på en mindre leverandør av rørfornying. Denne leverandøren ble valgt da de hadde den beste prisen og ikke minst en løsning som muliggjorde at vi kan bo i seksjonene under rehabiliteringen. Dette var noe de andre leverandørenes løsning ikke muliggjorde. Soilrørene i bygården er over 100 år, mens en normal levetid er 50 år.

For å finansiere dette vedlikeholdet foreslås følgende:

Det skal brukes kr 250 000,- av oppsparte midler. Pga. av dette økes felleskostnadene med 5% fra 1. juni 2025. I tillegg skal det kreves inn et kontantinnskudd fra seksjonereierne fordelt etter eierbrøk på totalt kr 1 000 000,-.

Vedlegg: oversikt over fordeling av kr 1 000 000,-.

Forslaget krever vanlig flertall.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pål Barth Nilsen

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Simen Bergsmark og Per Olav Andersen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristoffer Frenning

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 25.04.2025

Styret i Sameiet Odins Gate 1

Styreleder, Pål Barth Nilsen
Styremedlem, Simen Bergsmark
Styremedlem, Per Olav Andersen
Varamedlem, Kristoffer Frenning

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Odins Gate 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Pål Barth Nilsen
Styremedlem, Per Olav Andersen
Styremedlem, Simen Bergsmark
Varamedlem, Kristoffer Frenning

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på pbarthnilsen@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Odins Gate 1

Sameiet Odins Gate 1 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991966862. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 22 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Odins Gate 1 har avtale med Bygård Vaktmesteren AS, org.nr. 984159099. Avtalen omfatter også trappevask/renhold og matteleie.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Odins Gate 1 har avtale med Telia som inkluderer kabel-tv- og bredbåndtjenester. Kabel-tv-leverandør har servicetelefon 21 90 07 30.

Nøkler, skilt

Nøkler bestilles hos styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Odins Gate 1, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Odins Gate 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89530018.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021: Rensing av luftekanaler, tømming av sandfang

2020: Nytt calling anlegg

2019: Fasadeoppussing mot bakgården utført av Wettergren - april 2019. Oppgradering av GET fellesanlegg – februar 2019

2018: Fasadeoppussing mot gaten utført av Wettergren

2016: Utbedring av bakgården: legging av steinheller, sykkelstativer, ny tre gjerde, maling av nedre del av murveggen. Spyling av rørsystemet.

2015: Total rehabilitering av taket og 4 skorsteiner. Utbedring av gulv i oppgangene (baktrappen). Installert video overvåkningssystem

2014: Reparasjon takopplett og følgeskader leilighet ifm utett tak. Reparasjon av utvendig mur og innvendig mur. Rehabilitering av nedre del av fasade. Rehabilitering av mur i kjelleren.

2013: Bygging av balkonger mot bakgården. Ingen større vedlikehold i 2013.

2012: Oppussing av trappeoppgangene

2011: Nytt gulv i hovedoppgangen samt maling av poren. Nytt calling anlegg. Nye tak over dørene i bakgården. Maling av postkassene samt nye skilt

30.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Odins Gate 1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 251 350	1 017 404	1 267 756	1 267 756
Sum		**1 251 350**	**1 017 404**	**1 267 756**	**1 267 756**
Sum		**1 251 350**	**1 017 404**	**1 267 756**	**1 267 756**
Forretningsførsel og revisjon	2	71 531	68 082	70 800	74 800
Lønn og honorar	3, 4	12 551	0	11 000	12 550
Vedlikehold	5	46 352	16 550	190 000	200 000
Eksterne tjenester	6	112 711	102 813	84 300	114 300
Kabel-tv og bredbånd		141 977	135 637	136 488	142 032
Forsikring		107 199	89 352	107 000	170 000
Kommunale avgifter		296 312	253 254	301 000	330 000
Brensel og strøm		19 110	27 467	30 000	24 000
Andre driftsutgifter	7	13 447	36 815	12 000	13 000
Sum		**821 188**	**729 970**	**942 588**	**1 080 682**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**430 162**	**287 434**	**325 168**	**187 074**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**430 162**	**287 434**	**325 168**	**187 074**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	12 607	9 235	0	0
Rentekostnad	9	223 860	204 915	220 626	212 429
Andre finansposter	10	-8 343	-7 509	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-202 910**	**-188 171**	**-220 626**	**-212 429**
Årsresultat	11	**227 251**	**99 262**	**104 542**	**-25 355**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-114 070	-118 179	-114 133	-122 996
Endring i disponible midler	11	**113 181**	**-18 917**	**-9 591**	**-148 351**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 193	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	238 811	178 187
Andre fordringer		3 428	6 323
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		396 193	294 530
Innestående på særvilkår		761	735
Sum omløpsmidler		**642 385**	**479 775**
SUM EIENDELER		**642 385**	**479 775**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 705 356	-2 804 618
Årets resultat	11	227 251	99 262
Sum egenkapital	**13**	**-2 478 105**	**-2 705 356**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 925 848	3 039 918
Sum langsiktig gjeld		**2 925 848**	**3 039 918**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 227	647
Leverandørgjeld		168 066	122 383
Påløpne renter		18 539	19 315
Annen kortsiktig gjeld		1 810	2 868
Sum kortsiktig gjeld		**194 642**	**145 213**
Sum gjeld		**3 120 490**	**3 185 131**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**642 385**	**479 775**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Odins Gate 1

Sted:_____, dato:_____

Pål Barth Nilsen	Simen Bergsmark	Per Olav Andersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 265 Sameiet Odins Gate 1

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	783 216	617 172	796 509	795 843
3607 Renter og avdrag	330 604	285 240	334 759	335 425
3612 Inntekt kabel-tv	134 530	112 992	136 488	136 488
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	3 000	2 000	0	0
Sum	**1 251 350**	**1 017 404**	**1 267 756**	**1 267 756**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 200	5 800
Forretningsførerhonorar	53 310	52 524	54 600	55 000
Annen regnskapsførsel	12 596	10 558	11 000	14 000
Sum	**71 531**	**68 082**	**70 800**	**74 800**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	11 000	0	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift	1 551	0	0	1 550
Sum	**12 551**	**0**	**11 000**	**12 550**

Laget har ingen ansatte, og de er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023 - 2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	6 550	190 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	22 352	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	24 000	10 000	0	0
Sum	**46 352**	**16 550**	**190 000**	**200 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	19 384	24 045	25 000	26 300
6360 Renhold	45 713	33 857	35 300	37 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 983	7 705	0	4 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	43 632	37 207	24 000	47 000
Sum	**112 711**	**102 813**	**84 300**	**114 300**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	44	1 422	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 128	2 128	0	0
7400 Kontingent HL	0	0	2 000	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 069	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 845	3 297	0	0
7772 Andre gebyrer	4 361	26 450	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	79	10 000	13 000
Sum	**13 447**	**36 815**	**12 000**	**13 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	12 607	9 235	0	0
Sum	**12 607**	**9 235**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8150 Lånenr 9492.70.31315	223 860	204 915	220 626	212 429
Sum	**223 860**	**204 915**	**220 626**	**212 429**

Noter 265 Sameiet Odins Gate 1

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 343	-7 509	0	0
Sum	**-8 343**	**-7 509**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**334 562**	**353 479**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	227 251	99 262
Avdrag langsiktig lån	-114 070	-118 179
B. Årets endring i disponible midler	**113 181**	**-18 917**
C. Disponible midler 31.12	**447 743**	**334 562**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	165 977	107 199
1749 Forskuddsbetalte kostnader	72 834	70 988
Sum	**238 811**	**178 187**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 265 Sameiet Odins Gate 1 Orgnr: 991966862

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av løpende lån i DNB samt opplåning til fasaderehabilitering
Lånenummer:	**94927031315**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.49 %
Beregnet innfridd:	01.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 696 733
Lånesaldo 01.01:	3 039 918
Avdrag i perioden:	114 070
Lånesaldo 31.12:	**2 925 848**
Saldo 5 år frem i tid:	2 207 303

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927031315	1	284 278	284 278
	1	256 589	256 589
	1	249 205	249 205
	1	243 667	243 667
	1	239 975	239 975
	1	188 288	188 288
	1	177 212	177 212
	1	166 136	166 136
	1	155 061	155 061
	1	97 836	97 836
	1	95 990	95 990
	1	94 144	94 144
	2	83 068	166 136
	2	71 992	143 984
	1	70 147	70 147
	1	60 917	60 917
	4	59 071	236 284

Resultat og balanse med noter for Sameiet Odins Gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Odins Gate 1

Styreleder	Pål Barth Nilsen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Per Olav Andersen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Simen Bergsmark (sign.)	27.03.2025

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Odins Gate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Odins Gate 1 som viser et overskudd på NOK 227 251. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

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.

Lillestrøm, 23. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

23.04.2025 18:28:02

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Seksjonsnummer	Kapitalinnkreving eter brøk	
1	kr	56 782
2	kr	52 997
3	kr	97 161
4	kr	82 019
5	kr	24 606
6	kr	64 353
7	kr	87 697
8	kr	85 174
9	kr	83 281
10	kr	32 177
11	kr	20 189
12	kr	20 189
13	kr	20 189
14	kr	20 189
15	kr	23 975
16	kr	32 808
17	kr	20 820
18	kr	33 438
19	kr	28 391
20	kr	24 606
21	kr	60 568
22	kr	28 391
	kr	1 000 000

HMS-plan for Sameiet Odinsgate 1



1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET 3
1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET 3
1.2 SAMEIETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID 3
2. HMS I HVERDAGEN 3
2.1 ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER 3
2.2 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER 4
2.3 OM ARBEIDSDOKUMENTET 4
3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR SAMEIET 4
3.1 FAKTA OM SAMEIET 4
3.1.1 STYRETS SAMMENSETNING 4
3.2 HVEM KONTAKTER DU NÅR? 5
3.2.2 FORSIKRING 5
3.2.3 INFORMASJON TIL BEBOERE 5
3.2.4 ARBEIDSRUTINER INNENFOR HMS OMRÅDE 6
4. HMS PROSEDYRER 6
4.1 RISIKOFORHOLD 6
4.1.1 SIKKER JOBBANALYSE 6
4.1.2 RISIKOKARTLEGGING 6
5.1 VEDLIKEHOLD 7
5.1.1 VÅTROM OG VENTILASJON 7
5.1.2 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR 7
5.2 SKADEDYRSBEKJEMPELSE 7
6. AVFALLSRUTINER 7
6.1 SORTERING AV AVFALL 7
6.1.1 PAPP OG PAPIR 7
6.1.2 GLASS 7
6.1.3 HUSHOLDNINGSAVFALL 7
6.1.5 SPESIALAVFALL 7
6.2 KRAV TIL LEVERANDØRER 8
7. BRANN OG ULYKKER 8
7.1 Mål med brannvern 8
7.1.1 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet 8
7.2 BEREDSKAP 8
7.2.1 Styrets arbeid etter brann og større ulykker 8
7.3 VERNEUTSTYR 8
7.3.1 BRANNVERNUTSTYR 8
7.3.2 FØRSTEHJELPSUTSTYR 8

7.4 BRANNINSTRUKS 9
8. HANDLINGSPLAN 9
VEDLEGG A - BEREDSKAPSPLAN 10
VEDLEGG B - BRANNINSTRUKS 10
VEDLEGG D – INTERNKONTROLL VÅTROM OG VENTILASJON 13
VEDLEGG E – INTERNKONTROLL AVFALLSHÅNDTERING/SKADEDYR 14
VEDLEGG F – VARSEL OM BEKJEMPELSE AV SKADEDYR 15
VEDLEGG G- HUSORDENSREGLER 16
VEDLEGG H- VEDTEKTER 17

1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET

1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET

Alle sameier er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS lovgivningen.

Styret i sameiet har etter loven ansvar på vegne av laget til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av sameieloven eller annen lovgivning som sameiet er underlagt.
Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de benytter konsulenter til disse oppgavene. Alt arbeid skal dokumenteres.

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, mens det i forhold til beboere er styrets plikt å gjøre sameier eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

I henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) § 4 skal den som er ansvarlig for virksomheten sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. For sameie og sameier vil dette si styreleder i samarbeid med beboere.

1.2 SAMEIETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID

Odinsgate 1 boligsameie vil prioritere arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for å høyne kvaliteten på vårt daglige arbeid, øke trivselen og for å unngå skader på personer og eiendom.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Sameiets arbeid og tjenester skal oppfylle sameiernes krav til kvalitet og service, både i dag og i fremtiden

Sameiets HMS-mål er:
• Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet
• Alle beboere skal ha gjort risikovurdering av sine egne boliger
• Alle beboere skal ha kjennskap til HMS-rutinene.
• Tilrettelegge slik at beboere får gjennomført internkontroller jevnlig

HMS arbeid skal skje hver dag!

2. HMS I HVERDAGEN

2.1 ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER

Oppdrag som ikke løses av ekstern vaktmestertjeneste gis enkeltfirmaer eller enkeltpersoner. Slike oppdrag innebærer ikke HMS-ansvar for sameiet, men sameiet har etter internkontrollforskriften § 6 ansvar for å sikre at oppdragstagere, har tilfredsstillende internkontroll. Det skal ved oppdrag av omfattende karakter, som særlig kan medføre eksponering i forhold til arbeidsrisiko mv., bes om samsvarserklæring ihht. HMS regelverket.

2.2 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER

Styret står ansvarlig for gjennomføring av noe internkontroll, men også for å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollører.

Beboere har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager eller mistenker kan være farlig.

Styret har ansvar for å å prioritere sakene etter viktighets-/farlighetsgrad.

2.3 OM ARBEIDSDOKUMENTET

Dette dokumentet skal revideres årlig, og om det er noen endringer skal de sendes ut til alle beboere etter generalforsamlingen hvert år.

- Det nye styrets kontaktinformasjon og ansvarsområder skal stå i dokumentets beredskapslister
- Dette dokumentet deles ut til alle beboere første gang etter det er ferdig, og deretter kun til nye beboere. Dokumentet skal ligge tilgjengelig på Internett.
- En gang i året deles beredskapsplan og internkontrollskjemaer ut til beboerne

Arbeidsdokumentet skal inneholde:
- Henvise til hvor man kan finne informasjon over ansvarsområder, hvem som skal gjøre hva om noe skjer, og eventuelle telefonlister, slik at alle vet hvor de skal henvende seg.
- Internkontrolliskjema for styret og beboere, med tidsfrister. (Kun beboeres internkontrollskjemaer deles ut til beboerne)
- Referat fra forrige års HMS-arbeid

Den reviderte HMS-plan skal være klar i god tid før generalforsamling, slik at eventuelle saker kan tas opp til behandling.

3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR SAMEIET

3.1 FAKTA OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 966 862, ligger i bydel Fogner i Oslo og har adresse Odinsgate 3.
Sameiet består av 22 leiligheter. Sameiet ble bygget 02.01.1900. Tomten har gårdsnummer 212, bruksnummer 693.

3.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling basert på kjønn eller bakgrunn.

3.2 HVEM KONTAKTER DU NÅR?

Tema	Beskrivelse	Kontakt
Akutt vannlekkasje/ kloakkstopp	Stenge av vann (stoppekran). Ring en rørlegger for hjelp hvis du ikke får stoppet vannet. Dette dekker forsikringen i etterkant hvis skaden er dekket. Kloakkstopp – meld også fra til naboer Styret må informeres	Gjensidige Forsikring på døgnbemannet nummer 915 03 100 Oppgi polisenummer: 89530018 Informer styret ved Pål Barth Nilsen på pbarthnilsen@gmail.com eller 98 22 15 55
Skade i leiligheten	Skader som ikke dekkes av sameietsforsikring	Kontakt din egen innboforsikring
Vedlikehold sanitærutstyr	Skift pakninger ved behov Rengjør sluk minst to ganger pr år!	Bruk autorisert fagperson ved tilkobling av utstyr!
Utekran	Utekran er frostsikker. Ved lekkasje kontakt vaktmester.	Vaktmester tlf: 98221555
Søppel	Matavfall, plast og restavfall Papir Glass	Søppelkasser til venstre i bakgården Søppelkasser til høyre i bakgården Container i Frognerveien
TV-signaler/Digital dekoder	Dekoder leveres av Telia som en del av fellesavtalen.	Telia kundeservice
Ordensforstyrrelser	Enkel bistand Ved hast/mer alvorlige forhold	Styret Politi 02800

3.2.2 FORSIKRING

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige Forsikring.

Forsikringen dekker bygningene, den enkelte sameier må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, må skadeomfanget begrenses mest mulig. I tillegg må årsaken til skaden kartlegges så godt som mulig. Dersom flere enheter er berørt må dette opplyses om når skaden meldes til IF.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring tilkommer en egenandel på kr 10 000,-.

3.2.3 INFORMASJON TIL BEBOERE

Sameiet informerer sine beboere gjennom bruk av mail og infoskriv.

3.2.4 ARBEIDSRUTINER INNENFOR HMS OMRÅDE

Aktivitet	Frist	Ansvar
HMS-rutiner oppdateres	Årlig	Styret
Handlingsplan	Februar	Styret
HMS rapport	Februar	Styret
Kontroll av fellesarealer	Månedlig	Vaktmester
Spesialavfall	Ved behov	Den enkelte beboer
Rømningsveier	Fortløpende	Den enkelte beboer
Branninstruks	Årlig	Styret
Vedlikehold av brannutstyr	5. år	Styret i fellesarealer Den enkelte beboer i seksjonen
Kontroll av brannutstyr/røykvarslere	Årlig	Den enkelte beboer
Oppdatering av lover og forskrifter	Årlig	Styret

4. HMS PROSEDYRER

4.1 RISIKOFORHOLD

Alle som utfører arbeid for sameiet skal alltid foreta en sikker jobbanalyse i forkant av påbegynt arbeid for å redusere eventuelle uheldige situasjoner

4.1.1 SIKKER JOBBANALYSE

De mest kritiske aktivitetene/områdene i sameiet er

- Arbeid som utføres med maskinelt utstyr
- Skiftning av lyspærer i master over 3 meters høyde
- Handtering av kjemikalier/plantevernmidler
- Maling av vegger over 3 meters høyde

Sjekkliste for vurdering av risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme
- Hva kan vi gjøre for å hindre dette
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer

Hvis det oppstår nestenulykker, feil eller andre uheldige forhold, skal feilen om mulig rettes straks og meddeles styrets leder.

4.1.2 RISIKOKARTLEGGING

Sameiet krever at de leverandørene som utfører arbeid i sameiet har egne rutiner for å å kartlegge og avdekke eventuelle risikomomenter, problemer, feil og mangler.

5. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER

5.1 VEDLIKEHOLD
Styret har ansvar for å vurdere vedliheholdsbehov på bygninger og fellesarealer. Beboer har også et eget vedlikeholdsansvar, for både indre og ytre arealer.

5.1.1 VÅTROM OG VENTILASJON
Den enkelte sameier har ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Feil og mangler rettes opp umiddelbart, på sameiers regning, dersom ikke annet er avtalt. Feil og mangler som har betydning for øvrige beboere, må varsles styret snarest.

5.1.2 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR
Den enkelte sameier har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Ved feil og mangler er det sameieren selv som må bekoste autorisert elektroinstallatør.

5.2 SKADEDYRSBEKJEMPELSE
Sameier er ansvarlig for å å overvåke egne boliger med hensyn til insekter, maur, rotter etc.

Naboer skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.

Kun autoriserte skadedyrsbekjempere har lov til å å benytte skadedyrsbekjempende midler av meget giftig art. Sameiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr, skal melde dette til styret.

Dersom du har problemer med skadedyr, har sameiet via forsikringen hos Gjensidige, en avtale om bekjempelse av skadedyr og treskadeinsekter..

6. AVFALLSRUTINER

6.1 SORTERING AV AVFALL
Alt avfall i sameiet skal sorteres. Poser for mat og plastavfall kan hentes gratis på de fleste matbutikker. Alle poser i tillegg til restavfall kastes i samme søppeldunk. Sameiet må betale gebyr for avfall som ikke er håndtert på rett måte. Husk på at all mat som ligger ute, tiltrekker seg skadedyr som rotter, veps, og fugler.

6.1.1 PAPP OG PAPIR
Papp og papir kastes i container som er plassert i bakgården.

6.1.2 GLASS
Glass kastes i container som er plassert i Frognerveien.

6.1.3 HUSHOLDNINGSAVFALL
Alt husholdningsavfall skal kastes i poser som knytes med dobbel knute og kastes i søppeldunkene. Det er ikke lov å henstille avfall utenfor søppeldunkene.

6.1.5 SPESIALAVFALL
Elektroniske artikler, møbler og annet spesialavtall skal plasseres i fellesboden og ikke i fellesarealer. Vaktmester vil kaste spesialavfall på en forsvalig måte en gang i året på sameiets regning.

6.2 KRAV TIL LEVERANDØRER
Det forventes at leverandører som benyttes av sameiet tar med seg emballasje og kildesorterer dette.

7. BRANN OG ULYKKER

7.1 Mål med brannvern
Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører personskade eller skade på bygning eller inventar.

7.1.1 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet
Alle beboere skal være kjent med sameiets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instrukser og ha kjennskap til bruk av boligens slukkeutstyr. Alle beboere skal også være aktive i revisjon av brannsikkerhetsarbeidet med å melde inn forslag til ønskede prosedyrer.

Sameiet skal være vedlikeholdt av en slik karakter at sannsynligheten for uønskede hendelser holdes lav. Sameiet skal framstå som ryddig og alle rømningsveier skal være frie.

7.2 BEREDSKAP
Beredskapsplan for beboere revideres ved behov og deles ut årlig til alle boenheter.

Seksjonseierne plikter å levere HMS planen til nye leietakere.

Styret holder oversikt over når sameiets slukkeutstyr skal kontrolleres eller skiftes ut og minner beboere på å bytte batteri i røykvarslere.

7.2.1 Styrets arbeid etter brann og større ulykker
Styreleder melder fra om brann og ulykker til forsikringsselskapet, første virkedag etter ulykken inntreffer.

Styret/styremedlem som er tilgjengelig og mottar beskjed om brann eller ulykke, avtaler med forsikringsselskapet om snarlig opprydning på/rundt området. Beboerne må sørge for påfylling av brannslukningsapparater som har vært i bruk.

Styret informeres om ulykken og følgene ved første styremøte etter at ulykken inntraff. Ved ulykker med katastrofal utgang skal styreleder innkalle til ekstraordinært styremøte.

7.3 VERNEUTSTYR

7.3.1 BRANNVERNUTSTYR
Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje.

Sameiet oppfordrer seksjonseierne om å foreta årlig kontroll av brannslukningsapparat å skifte batterier i røykvarsler.

Hver seksjon skal ha minst en røykvarsler som er seriekoblet og enkelstående røykvasler i hver rom.

Det skal være minimum et slukningsapparat i vher seksjon. Brannslukningsapparatet bør plasseres i nærheten av soverom.

7.3.2 FØRSTEHJELPSUTSTYR
Eksterne leverandører er selv ansvarlig for at de har førstehjelpsutstyr tilgjengelig.

7.4 BRANNINSTRUKS

Alle nye beboere får branninstruksen når de flytter inn i sameiet. Branninstruksen skal også ligge tilgjengelig på sameiets nettside. Seksjonseierne plikter å levere Branninstruksen til nye leietakere.

8. HANDLINGSPLAN

Hvert år utarbeides en handlingsplan for HMS. Dette gjøres av styret og HMS ansvarlig.
Handlingsplanen tar utgangspunkt i HMS-planen og vedlikeholdsplan og gjeldende risikovurdering.

Aktivitet	Frist	Ansvar	Utført
Service/vedlikehold brannalarm - årlig	01.07.2024	Styret	Utført
Kontroll av fellesarealer – månedlig - løpende	31.12.2024	Styret	Utført
Oppdatering av HMS plan og info til sameiet	31.12.2024	Styret	Utført

Vedlegg
A – Beredskapsplan
B - Branninstruks
C – Sjekkliste for beboere – Elektrisitet
D – Sjekkliste for beboere – Våtrom/ventilasjon
E – Sjekkliste for beboere – Avfallshåndtering og skadedyrbekjempelse
F – Varsel om bekjempelse av skadedyr
G – Husordensregler
H – Vedtekter

VEDLEGG A - BEREDSKAPSPLAN

BEREDSKAPSPLAN VED BRANN OG STØRRE ULYKKER I ODINSGATE 1 BOLIGSAMEIE

1. VARSLE RETTE INSTANS: BRANN 110
POLITI 112
AMBULANSE 113

Du skal oppgi: **HVEM** du er
HVA som har skjedd
HVOR du er

2. HJELP BEBOERE SOM TRENGER DET
- Har alle kommet seg ut ved brann?
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med beboere som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

3. BEGRENS SKADENE
- Start slokking hvis mulig
- Varsle beboere i nærheten om eventuell evakuering
- Rydd plass til utrykningskjøretøyene

4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE SLIK AT DE IKKE KJØRER FEIL

5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA
- Slik at hjelpepersonellet får gjort jobben sin
- Følg instrukser gitt av hjelpepersonell

6. KONTAKT STYRET

Pål Barth Nilsen
Odinsgate 1, 0266 Oslo
Telefon: 982 21 555
e-post: bparthnilsen@gmail.com
Styreleder

Per Olav Andersen
Odinsgate 1, 0266 Oslo
Telefon: 410 40 106
e-post: po.rettogslett@gmail.com

VEDLEGG B - BRANNINSTRUKS

Branninstruks for Odinsgate 1

Varsle – redde – slokke - lukke

VARSLE:

Ring 110 – varsle andre beboere

REDDE:

Bistå barn og eldre ut av bygningen

SLOKKE:

Slokkeutstyret benyttes dersom det anses som forsvarlig.

LUKKE:

Lukk dører og vinduer

Forlat bygningen raskt og i rolig tempo

Gå til direkte til avtalt møteplass.

Møteplass ved brann er **Odinsgate 2.**

Den som har ringt brannvesenet tar imot når de kommer og sørger for opptelling av frammøtte ved møteplassen.

Alle beboere plikter å kjenne branninstruksen og følge denne ved brann og branntilløp.

VEDLEGG C – INTERNKONTROLL ELEKTRISKE ANLEGG BEBOER

Utføres innen 1.september hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm. Styret kan ta stikkprøver.

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Er det mulig å låse sikringsskapet slik at barn ikke kommer inn?			
Er kurser/brytere godt merket og lette å komme til?			
Oppbevares det ting i sikringsskapet som ikke har noe der å gjøre?			
Er sikringselementene unormalt varme? I så fall – kontakt en autorisert elektroinstallatør.			
Trekker du ut støpslet i forbruksapparatene dine etter bruk? (kaffemaskin, vannkoker, hårføner, mobillader og lignende)			
Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen på TV'n hver kveld?			
Trekker du ut antenne og strømledninger i TV og PC når du reiser på ferie? (P.G.A. tordenvær og fare for overspenning)			
Etterser du det elektriske ledningsopplegget med jevne mellomrom? (Kjenn etter om noe er unormalt varmt, slitte brytere og stikkontakter, tørre og sprø ledninger. Ved feil – kontakt autorisert elektroinstallatør)			
Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? (En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes skal den stå stødig og ikke plasseres nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.)			
Hender det du glemmer å slå av plata på komfyren?			
Bruker du sterkere lyspærer i lampene enn de er beregnet for? Har du brunsvidde lampeskjermer?			
Bruker du skjøteledninger til annet enn lamper?			
Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Rengjør du jevnlig filteret i kjøkkenventilatoren din?			

Dato:_____ **Signatur sameier:**_____

VEDLEGG D – INTERNKONTROLL VÅTROM OG VENTILASJON

Utføres innen 1.september hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm. Styret kan ta stikkprøver

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Dusjer du rett på gulvet? Er gulvet laget til å dusje på?			
Er det lagt vanntett membran alle steder der vann treffer gulv/vegg på badet?			
Drypper vannkranene/armaturene?			
Lekker det eller renner det fra sisternen (do)?			
Renser du alle sluk to ganger i året?			
Er vannslanger/avløpsledninger fra vaskemaskin/oppvaskmaskin eldre enn 10 år?			
Sjekker du hvordan det ser ut bak/under oppvaskmaskin/vaskemaskin regelmessig?			
Vet alle i husstanden hvor stoppekranene er?			
Er stoppekranene lett tilgjengelig?			
Har vannførende maskiner som står i rom uten sluk automatiske avstengningsventiler, og står de på vanntett gulvbelegg med oppbrett i bakkant?			
Er avløp fra vannførende maskiner forsvarlig festet?			
Stenger du vanntilførselen når vannførende maskiner ikke er i bruk?			
Lar du vannførende maskiner gå når ingen er tilstede eller når du sover?			
Heller du matolje i sluket?			
Er avtrekksventilene åpne (kjøkken og bad/wc)?			
Er ventilene over vinduene og i vegger åpne?			

Dato:_____ **Signatur sameier:**_____

VEDLEGG E – INTERNKONTROLL AVFALLSHÅNDTERING/SKADEDYR

Utføres innen 1.september hvert år. Ta vare på skjemaene i beboerperm. Styret tar stikkprøver

KRAV/OPPGAVE	OK	NEI	MERKNADER
Sorterer du søppelet ditt?			
Knyter du poser med dobbel knute før du putter dem i avfallsdunken?			
Vet du hvor du skal kaste glass og metall?			
Vet du hvordan du skal kvitte deg med søppel som ikke skal i avfallssystemet til sameiet?			
Har du spesial- eller farlig avfall?			
Sender du små barn ut med søppel? Rekker de opp til søppelkassa?			
Plukker du opp søppel på fellesområder?			
Kildesorterer du reklame og papiravfall?			
Har du lært egne barn hvordan de skal håndtere søppel?			
Finner du en ledig søppelkasse dersom det er fullt der du hadde tenkt å kaste posen din?			
Setter du fra deg søppelposer på trappa/i gangen, før du tar de med til søppelcontainerne?			
Legger du ut mat til fugler eller dyr?			
Har du sett/hørt om noen steder i sameiet der det finnes skadedyr? Eventuelt hvor? Varsle styret!			
Har du vært plaget av skadedyr rundt din boenhet? Eventuelt hvilke? Varsle styret!			

Dato:_____ **Signatur sameier:**_____

VEDLEGG F – VARSEL OM BEKJEMPELSE AV SKADEDYR

Navn:_____ Adresse:_____

Melding til styret i Odinsgate 1 boligsameie.
Vi har gjennomført bekjempning av skadedyr dato:_____

HVA	BEBOERS/SKADEDYRSKJEMPERS SVAR	MERKNADER
Når ble skadedyrene oppdaget første gang?		
Hva slags skadedyr ble oppdaget?		
Når ble det kontaktet hjelp for å fjerne skadedyrene?		
Hvem ble kontaktet for å fjerne skadedyrene?		
Hvor ble skadedyrene lokalisert?		
Hvem oppdaget skadedyrene først?		
Har beboer/sameier forsøkt å fjerne skadedyrene først, selv?		
Hvilke(t) middel(er) ble brukt for å fjerne skadedyrene?		
Hvor stor mengde av hvert middel ble brukt?		
Hvilken metode ble brukt?		
Hva ble resultatet av skadedyrbekjempelsen?		
Ble det gitt nabovarsel (dersom det var nødvendig)?		
Har skadedyrene gjort noen materiell skade?		
Annet?		

Dato:_____ Signatur sameier:_____

_____
Dato/signatur/stempel
Skadedyrsfirma

VEDLEGG G- HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ODINSGATE 1

1. Dørene mot gaten og til baktrappen skal til enhver tid være låst.
   Uvedkommende skal ikke slippes inn.
2. Trappeoppgangen, inngangsparti, bakgården og øvrige fellesarealer skal til enhver tid være ryddige og fri for søppel/byggematerialer. Ved oppussing: rester av byggematerialer og støv i trappeoppgangen skal fjernes ved arbeidsdagens slutt. Ved brudd på ovennevnte kan Styret belaste sameieren med 500,00 kr. for rydding og vask.
3. All søppel skal legges i de oppstilte søppelkasser, ikke ved siden av. Søppel skal ikke plasseres utenfor egen dør.
4. Fellesareal på loft skal ikke brukes som lagringsplass for møbler og lignende med mindre dette er avklart med styret på forhånd. Uten godkjennelse vil alt fjernes uten at nærmere beskjed blir gitt.
5. Det skal være ro i gården og i bakgården mellom kl.23.00 og kl.07.00 alle dager.
6. Det er forbudt å grille i bakgården og på balkongene.
7. Ved utleie av leilighet skal leietakers navn og dato for innflytting meddeles styret skriftlig.
8. Sameiere er erstatningspliktige for skader de påfører andre sameierens eiendom, herunder også oppgangen.
9. Beboerne er til enhver tid forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig stand.
10. Utskiftning av skilt på port telefonen og postkasser belastes den enkelte seksjonseier.
11. Eventuelle klager inngis skriftlig til styret.
12. Seksjonseiere vil bli avkrevd for ut- og innflyttingsgebyr – kr.500,- pr flytting, dette gjelder også ved fremleie.
13. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakgården

Vedtatt av årsmøte i Sameiet Odinsgate 1, 29 mai 2013

VEDLEGG H- VEDTEKTER

VEDTEKTER for SAMEIET ODINS GATE 1
med endringer vedtatt på ordinært årsmøte 28. mars 2017

§ 1

Sameiets navn er ODINS GATE 1.

§ 2

Sameiet omfatter gnr. 323, bnr. 693 i Oslo med påstående bebyggelse.

§ 3

Sameiet består av i alt 22 boligseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningen med grunn og til andelen er knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.
Sameiebrøken er basert på det areal som seksjonen utgjør i forhold til hele boarealet i sameiet.
Endring av sameiebrøkene kan skje bare ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§ 4

Tomten og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelings-begjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesareal.

§ 5

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantsikkerhet i hver seksjon med kr 50.000. Panteretten skal ha prioritet etter 80% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr 15.01.2005 å medvirke til regulering og tinglysing av ovennevnte panteforhold i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, idet utgangspunktet for beregning er indeksen pr 15.01.1995.

§ 6

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Størrelsen av den årlige innbetaling til fondet fastsettes av det ordinære sameiemøtet, og den enkelte sameier betaler sin andel i månedlige rater beregnet etter sameiebrøken.
Ved forsinket eller unnlatt betaling gjelder reglene § 10, 3. ledd tilsvarende.

§ 7

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommunen og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

§ 8

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.
Vedlikehold av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 9

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Salg av seksjon meddeles styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse.

§ 10

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som kommunale avgifter, gårdslys, vaktmesterlønn, utvendig vedlikehold av bygninger og oppganger, assuranse av bygninger, m.m. fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis med a konto beløp fastsatt av sameiermøtet.
Ved forsinket betaling kan sameiet, i tillegg til renter, kreve et oppurringsgebyr. Gebyret fastsettes av styret. Unnlatelse av å betale det fastsatte månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 13.

§ 11

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må første gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale kan de kreve sameierne direkte.

§ 12

Den sameierne gis fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 13

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, kfr. forøvrig Eierseksjonslovens § 16 og 16a.

§ 14

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.
Styret og bestyrer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
I tillegg til sameierne har revisor rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

§ 15

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også styret følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.
For at et forslag som nevnt i § 18, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 16

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet. § 17
I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 5 av sameierne er representert.
Det ordinære sameiermøte skal:
1. Behandle årsberetningen fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse.
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og vedlikeholdsfond.
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
6. Foreta valg av styre.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 18

Med unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.
Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
1. Nyanskaffelse samt forbedring og vedlikehold som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
2. Endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 19

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 20

Sameiet skal ha et styre.

§ 21

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
Styret skal bestå av 3-4 medlemmer. 1 av medlemmene skal være leder. Inntil sameiet består av flere personer – er det adgang for en person å fungere som enestyre.
Styremedlem tjenestegjør i 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.
Det skal være varamedlemmer til styret.
Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 22

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 23

Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige bestyrer, gi instrukser for denne, fastsette dennes godtgjørelse og føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I felles anliggender og ved salg eller utleie etter § 9, 2. ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift, sameierne forpliktes ved styremedlemmene i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke eller saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 24

Styremedlem eller bestyrer må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 25

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel/bestyrelse.
Regnskap skal revideres av revisor valgt av sameierne.
Revisor skal ikke være sameier.

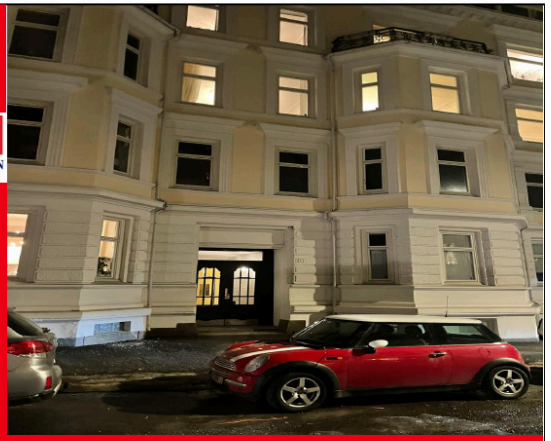
§ 26

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Kontroll-rapport

Brannvern 2024



SAMEIET ODINS GATE 1

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Objektinformasjon

Norsk Brannvern AS		Kundeinformasjon	
Rapportdato:	*15.03.2024*	Styreleder:	*Pål Barth Nilsen*
Ansvarlig utførende:	*Sebastian Trana*	Kontaktperson:	*Pål Barth Nilsen*
Kompetansenummer:	*G 4249*	Adresse:	*Odins gate 1A*
Utførende firma:	*Norsk Brannvern AS*	Postnummer/sted:	*0266 Oslo*
Avdeling:	*Oslo*	Telefon:	*982 21 555*
Kontaktperson Norsk Brannvern:	*Arnulv K. Aarebrot*	E-post:	*pbarthnilsen@gmail.com*
Kontaktperson telefonnummer:	*934 91 959*	Org. nummer:	*991 966 862*
Kontaktperson e-post:	*arnulv.k.a@norskbrannvern.no*	Kontrolldato:	*04.03.2024*
Kontoradresse:	*Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92*	Forrige kontrolldato:	*13.04.2023*
Postnummer/sted:	*3044 Drammen*	Antall boenheter:	*23*
Telefon:	*32 27 35 28*	Antall bygg:	*1*
E-post:	*post@norskbrannvern.no*	Byggeår:	*1890*
Org.nr:	*920 595 359*		
Web:	*www.norskbrannvern.no*		
Følg oss gjerne på Facebook og Instagram			

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Oversiktskart



NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Avviksrapport

Absolutte krav (skal)			
	Ja	Nei	Kommentar
Foreligger det brannkonsept eller brannteknisk tilstandsanalyse på bygget/byggene		X	Dersom eier ikke kan fremlegge dokumentasjon på hva som gjelder for bygget, må det utarbeides en brannteknisk tilstandsanalyse, jf. Forskrift om brannforebygging § 10.
Alle boenheter oppfyller minste lovpålagte krav til varsling	X		
Alle boenheter har godkjent slokkeutstyr		X	Se grunnlagsdokument.
Rømningsveier er frie og tydelig merket	X		
Serviceavtale på nødlys er tegnet			Ikke aktuelt.
Serviceavtale på brannalarmanlegg er tegnet	X		
Finnes det tegninger av bygget herunder O-plan		X	

Anbefalte tiltak (bør)			
	Ja	Nei	Kommentar
Finnes det tilstrekkelig antall røykvarslere i fellesareal	X		
Finnes det en rømningsplan over bygget/byggene		X	
Finnes det et digitalt HMS-system		X	
Er brannteknisk tilstandsanalyse eller brannkonsept sendt Norsk Brannvern			
Finnes det dokumentasjon på branntetting og passive brannsikringstiltak	X		

For en konkret handlingsplan kreves en brannteknisk tilstandsanalyse etter NS-3424 gjennomført av branningeniør.

Brannteknisk tilstandsanalyse er "byggets EU-kontroll". Minstekravet er at bygg oppført før 1985 oppgraderes til byggeforskrift av 1985. En slik rapport inneholder en beskrivelse av bygningen(e) og dets installasjoner samt bruken av bygningen(e), den brannmessige tilstanden, kontroll mot krav om brannsikkerhet, forslag til utbedring av registrerte mangler, vurdering av anbefalinger og tiltak for å oppnå minimumskrav, bilder fra befaringen, samt en handlingsplan i prioritert rekkefølge etter hvor alvorlige avvikene er. Merk at det kan være krav til varsling som går utover vanlig tilfredsstillende varslere, dette er da definert i tilstandsanalysen. Tilstandsanalyse kan også utarbeides av annen kompetent person som kan dokumentere sine kunnskaper.

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Forslag til fremdriftsplan

Styret er ansvarlig for å kartlegge og systematisk følge opp brannsikkerheten i boligselskapet. En brannteknisk tilstandsanalyse er lovpålagt og danner fundamentet for videre fremdrift. Styret er ansvarlig for å lage en fremdriftsplan for oppfølging av boenheter og fellesareal for å dekke minste lovpålagte krav. Samkjørte tiltak er som regel det eneste som gir god nok effekt og styret kan dokumentere at systematisk HMS arbeide er iverksatt.

Norsk Brannvern AS har utarbeidet følgende forslag til fremdriftsplan:

Prioritet	Aktivitet
1	Alle boenheter må ha godkjent slokkeutstyr til minstekravet i henhold til forskriften om brannforebygging.
2	Brannteknisk tilstandsanalyse/brannkonsept
3	Orienteringsplan
4	Slokke- og evakueringsøvelse.
5	
6	
7	

Eventuelle kommentarer:

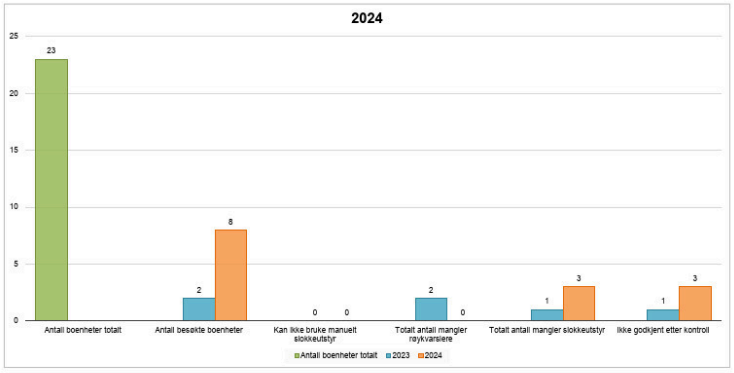
Norsk Brannvern kan bidra med gjennomføringen av evakuering- og/ eller slokkeøvelser i alle typer bygg. Å avholde en slik øvelse vil være med på å gi en bevissthet blant beboere slik at de allerede vet hvordan de skal reagere dersom en ulykke skulle inntreffe, noe som vil være med på å spre trygghet. Norsk Brannvern kan arrangere en evakuering- og/ eller slokkeøvelse som er tilpasset deres behov og vi anbefaler alle å ha en årlig øvelse som et minimum. Ta kontakt så skreddersyr vi en øvelse som er tilpasset deres behov.

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Statistisk sammendrag

Hva	*Antall boenheter totalt*		*2023*	*2024*	*Prosent av besøkte i år*
Antall besøkte boenheter	**23**		2	8	35 %
Kan ikke bruke manuelt slokkeutstyr			0	0	0 %
Antall røykvarslere som mangler totalt			2	0	0 %
Antall slokkeutstyr som mangler totalt			1	3	13 %
Ikke godkjent etter kontroll, iht. pålagte krav			1	3	13 %

Grafisk fremstilling

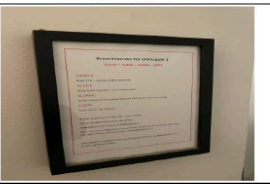


Bilder med kommentarer

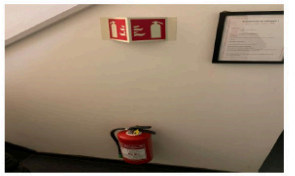
Eltek alarmsentral.



Branninstruks



Brannslokker i fellesareal.



NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Boenheter

Varsling

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Fulldekkende brannalarmanlegg. Detektorer dekker kjøkken, stue, teknisk rom og utenfor soverom	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer/detektor i hver boenhet	X
God	Optiske varslere som høres tydelig på alle rom ved alarm (seriekoblet ved flere etasjer, eller store leiligheter)	
Under middels	Ulik standard på varsling i den enkelte boenhet, men flertallet har godkjente varslere innenfor minimumskrav.	
Dårlig	Enkeltstående varslere, eldre enn 10 år. Enkelte boenheter ikke godkjent	

Slokking

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Sprinkler, vanntåke eller gass-slokkeanlegg, i tillegg til godkjent manuelt slokkeutstyr.	
Meget god	Lett tilgjengelig slokkeutstyr i hver etasje inne i boenhetene	
God	Minimumskrav i brannforskriften. Minst ett godkjent slokkeutstyr i boenheten. Samkjørte tiltak.	
Under middels	Kun noen boenheter har slokkeutstyr innenfor minstekravet i brannforskriften.	X
Dårlig	Få eller ingen boenheter har godkjent slokkeutstyr	

Rømning

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Minimum 2 uavhengige rømningsveier hvor man selv kan ta seg til sikkerhet. Rømningsvei er enten rett ut i friluft eller fullsprinklet i en av rømningsveiene.	
Meget god	Minimum trykksatt eller sprinklet trappeløp ut i fra hver boenhet	
God	Kun en rømningsvei, pluss en veranda eller godkjent vindu som ekstra rømningsvei.	X
Under middels	Kun en rømningsvei fra boenhet. Vinduer i leilighet er mer enn 12 meter fra bakken.	
Dårlig	Ingen rømningsvei unntatt inngangsdør.	

Evt. tilleggskommentar til brannsikkerhet/rådgiving til beboerne

Unngå lading av mobiltelefoner og nettbrett om natten.
Dra ut ledninger til vannkoker, kaffetrakter o.l. fra stikkontakter etter bruk.
Rens filter til avtrekk over komfyr.
Rens støvfilter til tørketrommel etter bruk.
Pulverslokkere må vendes 3-4 ganger årlig.
Vi anbefaler å bytte ut ioniske varslere med optiske, fordi optiske varslere oppdager ulmebrann på et mye tidligere stadie.
Det anbefales å teste jordfeilbryter til automatsikringer to ganger i året.
Komfyrvakt hindrer mange komfyrbranner, som er den hyppigste brannårsaken i de norske hjem.
Gjør deg kjent med rømningsveier og samlingsplass ved en evakuering.

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Fellesareal

Varsling

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Brannalarmanlegg med detektorer i alle brannceller. Manuelle meldere. Sentral lett tilgjengelig. Oppkoblet til Brannvesenets 110-sentral.	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer i alle brannceller. Sentral lett tilgjengelig. Intern varsling.	X
God	Seriekoblede varslere (piper én - piper alle), som dekker det meste av fellesarealene.	
Under middels	Kun enkeltstående røykvarslere noen steder i fellesareal	
Dårlig	Ingen varsling i fellesareal	

Slokking

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Sprinkler, vanntåke eller gass-slokkeanlegg i alle fellesareal. I tillegg er det manuelt slokkeutstyr tilstede. Det er tatt kontroll på sentral årlig.	
Meget god	Sprinkler eller tilsvarende i trappeløp. Ellers manuelt slokkeutstyr i fellesareal.	
God	Manuelt slokkeutstyr tilgjengelig fra alle områder	x
Under middels	Kun noe manuelt slokkeutstyr i deler av bygningsmassens fellesareal	
Dårlig	Lite eller ingen slokkeutstyr	

Rømning

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Oversiktlige rømningsveier. Ledelys og markeringslys i hele bygget.	
Meget god	Fulldekket med godkjente nødskilt (vær obs. på at skiltene trenger lys for å "lade")	
God	Oversiktlige rømningsforhold, enkelte rømningsskilt.	X
Under middels	Ingen nødskilt/lys eller rømningsskilt.	
Dårlig	Fraværende skilting, og uoversiktlige rømningsveier.	

Lagring

Sikkerhetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Intet å bemerke	
Meget god	Intet lagret i fellesareal, utover noen få sko eller lignende i trapperom.	X
God	Det er kun lagret enkeltgjenstander i enkelte trapperom. Stort sett bra.	
Under middels	Det er lagret barnevogner, møbler eller lignende flere steder i rømningsveier.	
Dårlig	Det er lagret farlige væsker, dekk etc. i rømningsveier eller fellesarealer tilknyttet rømningsveier. Må rettes opp umiddelbart!	

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Andre brannsikringstiltak 1

Varslingsanlegg

Finnes det brannvarslingsanlegg i hele, eller deler av bygget?	Kryss av
Ja	X
Nei	
Type brannvarslingsanlegg: Eltek	

Hvis brannvarslingsanlegg, vises det feilmeldinger	Kryss av
Alarmsentralen viser ingen feilmeldinger.	
Ja, alarmsentralen viser en eller flere feilmeldinger.	
Ja, feilmeldinger på flere sentrale enheter.	
Annet firma har service. Feilmeldinger henvises dit.	X

Hvis brannvarslingsanlegg, er dette tilknyttet Brannvesenets 110-sentral?	Kryss av
Ja	
Nei, ingen ekstern tilkobling.	X

Slokkeanlegg

Finnes det brannslukningsanlegg i hele, eller deler av bygget?	Kryss av
Ja	
Nei	X
Type brannslukningsanlegg:	

Har det vært utført kontroll/service av kompetent virksomhet på brannslukningsanlegget?	Kryss av
Hvis ja, dato?	
Er kontroll/serviceetikett synlig?	
Er kontroll/servicelogg tilgjengelig, og utfylt?	
Er anlegget tilkoblet varsling til alarmsentral?	

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Andre brannsikringstiltak 2

Rømningsforhold

Finnes det røykluker/trykksetting, vifter eller lignende i trapperom?	Kryss av
Ja, disse er testet, og funnet i orden	
Ja, men de er ikke testet av Norsk Brannvern AS	
Type røykluke	
Nei/Ikke aktuelt	X

Finnes det brannluker på balkong (for horisontal eller vertikal rømning)?	Kryss av
Ja, disse er sett på og alt er OK.	
Ja, disse er sett på, men enkelte er blokkert	X
Nei/Ikke aktuelt	

Finnes det brannstiger eller redningsliner fra leiligheter?	Kryss av
Ja, disse er kontrollert og funnet i orden.	
Ja, disse er kontrollert, men enkelte fungerer ikke slik som de skal (se evt. kommentar/vedlagt bilde).	
Nei/Ikke aktuelt	X

Er dører mot boenheter brannklassifisert?	Kryss av
Ja	X
Nei	
Begge deler	

Er skilledører i fellesarealer brannklassifisert?	Kryss av
Ja	X
Nei	
Begge deler	

Finnes det, eller er det behov for branninstruks, hengt opp i fellesarealer i boligsammenslutningen?	Kryss av
Ja, de har også merket samlingsplass for brann – alt OK	X
Ja, men ingen samlingsplass for brann er markert.	
Nei, ingen branninstrukser – dette bør anskaffes!	

Visuell tilstand av sikringsskap, bruk av skjøteledninger etc.

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Grunnlagsdokument - Fellesarealer

Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og brannslanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse:	Brannvarsling			Slokkeutstyr										Skilt		Kommentarer
Odins gate 1	Alarm	Ionisk	Optisk	Pulver-slokker		Skum-slokker		Co2-slokker		Brann-slange		Godkjent		Slokker-skilt	Rømn.-skilt	
	Antall	Antall	Antall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Ja	Nei			Feil/Utbedret/Annet
Nr. Plassering																
Oppgang A	3					1	2020					x		x	x	
Oppgang B	2					1	2019						x	x	x	Trykkfall på slokker.
Oppgang C	2					1	2019					x		x	x	Slokker er ikke veggmontert.
Utenfor teknisk rom																
Kjeller mellom A og B	2			1	2011	2	2020					x	x	x		Pulverslokker utgått.
Kjeller i C																Låst
Loft																

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Grunnlagsdokument - boenheter

Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og slanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse:			Status			Brannvarsling						Slokkeutstyr								Rømming		Sikringer			Tilstand ved inngang innenfor krav?	
Odins gate 1			Ikke tilstede klokken:		Ønsker ikke besøk	Alarm	Ionisk	Optisk	Kombi	Innenfor minstekrav iht. FOB §7		Antall nyskvirvirere for å oppfylle minstekrav	Pulver-slokker		Skum-slokker		Brann-slange	Innenfor minstekrav iht. FOB §7		Kan beboer bruke slokkeutstyr?		Sett ut/ inn kjørt	Hvis ut?	Auto-mat	Skru	Kommentar		
L.	Nr.:	Etternavn	Kontroll-dag	Opp-samling		Ant.	Ant.	Ant.	Ant.	Ja	Nei		Ant.	År	Ant.	År	Ant.	Ja	Nei	Ja	Nei						Ja	Nei
A																												
H	101	Andersen				1		3		x			1	2019				x		x		x		x				
H	102	x	17.01 18.17																									
H	201	x	17.02, 17.49 18.52																									
H	202	x	17.03 17.50 18.53																									
H	301	Lind				3		1	x	x			1	2012				x	x	x		x		x		Slokker utgått.		x
H	302	x	17.02 18.55																									
H	402	x				1		3	x	x			1	2018			1	x		x		x		x			x	
H	401	Nilsen				2		2		x			1	2024				x		x		x		x			x	
H	501	x	17.43																									
H	502	Nordblom				1		2	x	x								x	x	x		x		x		Mangler slokkeutstyr.		x
H	503	x	17.44 18.56																									
H	504	x	17.45 18.57																									
H	505	x	17.46 18.58																									
H	506	Henningsen				1				x			1	x				x	x	x		x		x		Slokker er utgått.		x
H	507	x	17.48 19.00																									
B																												
H	101	x	18.08 19.18																									
H	201	x	18.09 19.19		x																					Ønsket ikke besøk.		
H	301	x	18.10 19.20		x																					Ønsket ikke besøk.		
H	401	x	18.11 19.21																									
H	501	x	18.12 19.22																									
C																												
H	101	x	18.30 19.24																									
H	201	x	18.31 19.26																									
H	301	Vikse				1		1		x			1	2020				x		x		x		x			x	
H	401	x	18.38 19.28		x																					Harer lyder, ingen åpner.		
H	501	x	18.39 19.29																									
E																												
H	101	x				6			x	x			1	2018				x		x		x		x			x	

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Forklaring til kolonner i grunnlagsdokument

L. Nr.:			Hvilken leilighet/hus er besøkt? Vi bruker H for hovedetasje, U for underetasjer, K for kjeller, L for loft. H 101 vil for eksempel være 1.etg, og leilighet til venstre. H 201 vil være leilighet til venstre i 2.etg.
Etternavn			Beboers/leietakers etternavn
Status		*Hjemme*	Relevante kolonnefelter er utfylt
		Ikke tilstede	Betyr at beboer ikke er hjemme, hører ingen lyder fra boenheten. Klokkeslett angir når det er ringt på
		Ønsker ikke besøk	Betyr at vedkommende ikke ønsker besøk, eller det høres lyder inne, men ingen åpner. Klokkeslett angir når det er ringt på
Brann- varsling	Alarm	*Antall*	Antall alarmpunkter i boenheten - tilknyttet ekstern vaktsentral 1)
	Ionisk	*Antall*	Antall ioniske røykvarslere i boenheten
	Optisk	*Antall*	Antall optiske røykvarslere i boenheten
		1/2/3	1. Ikke batteri i røykvarsler 2. Røykvarsler er defekt 3. Røykvarsler er ikke montert
	Komfyrvakt		X (kryss) hvis installert
Slokkeutstyr	Pulver-slokker	*Antall*	Antall 6 kg. pulverapparat i boenheten
		Årstall	Produksjon/serviceår på 6 kg. pulver-apparat i boenheten - må til service etter 10 år
	Skum-slokker	*Antall*	Antall 6 liter skumapparat i boenheten
		Årstall	Produksjon/serviceår på 6 ltr. skumapparat i boenheten - må til service etter 5 år
	Brann-slange	*Antall*	Antall branntromler/husbrannslanger i boenheten
		1/2	1. Slokker/slange er godkjent 2. Slokker/slange er ikke godkjent

Kan beboer bruke slokkeutstyr?	Ja	Betyr at beboer kan bruke slokkeutstyr
	Nei	Betyr at beboer kan ikke bruke slokkeutstyr (for tungt apparat, klarer ikke å bruke apparat, kan ikke åpne kran/strålerør på slange, bevegelseshemmet beboer e.l.)
Rømning	Sett på/forklart?	Betyr at vi har gått igjennom boenhetens rømningsveier med beboer
	Hjelp ut?	Betyr at beboer i leiligheten trenger ekstra hjelp ut over det "normale" ved brann
Sikringer	Automat	Automatiske hovedsikringer til boenheten
	Skru	Skru hovedsikringer til boenheten
Tilstand ved ankomst innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført
	Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført
Kommentarer	Feil, mangler og eventuelle utførte utbedringer av brannvernutstyret i boenheten, andre relevante kommentarer.	
Tilstand ved avgang innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført
	Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført

Fellesareal og næringslokaler:

Brannslangetromler skal, i tillegg til årlig kontroll, trykkprøves hvert 5. år for å opprettholde godkjenning. Skum- og pulverapparat skal ha service henholdsvis hvert 5. og 10. år

Slokkeutstyret skal være merket med etterlysende skilt.

Annet:

Tilknyttet ekstern vaktsentral 1) betyr:
Trygghetstjeneste, Brannvesen, Vekterselskap o.l.

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Utdrag fra "Forskrift om brannforebygging" 2016

Varsling av brann:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Rømning av personer:

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningsveiene har et tilfredsstillende ledesystem.

Manuelt slokkeutstyr:

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

For å opprettholde brannsikkerheten, må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slokkeutstyret, og dette skal dokumenteres. Kontroll og vedlikehold av håndslokkere utføres etter NS 3910. Vedlikehold av slangetromler utføres etter NS 671-3.

Ansvar for røykvarsler og slokkeutstyr:

Det er eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvaret for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler(e) og manuelt slokkeutstyr.
Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp. Det er også eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvar for å vedlikeholde og kontrollere at slokkeutstyret og røykvarslerne er i orden.
Visuelt ettersyn av utstyret er brukerens ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslokkeren, og at plombering og slange er intakt. Brannslangen ettersees ved å sjekke at slangen tåler vanntrykket uten å lekke og at tilkoblingskranen fungerer etter sin hensikt.

Branninstruks:

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområder. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Odins Gate 1 tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Odins Gate 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 4 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Svein Bogerud Arnesen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedlegg til årsmeldingen:
HMS-plan 2024
Kontrollrapport 2024 Brannvern 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 11 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om finansiering av rehabilitering av soilrør

Det har vært flere mindre lekkasjer i flere av sameiets seksjoner over de foregående år. Rørleggere antydet at dette trolig stammer fra lekkasje på soilrør.

Som en konsekvens av dette, har også forsikringspremie har doblet seg. Vi som styre har derfor innhentet flere tilbud, og innstilt på en mindre leverandør av rørfornying. Denne leverandøren ble valgt da de hadde den beste prisen og ikke minst en løsning som muliggjorde at vi kan bo i seksjonene under rehabiliteringen. Dette var noe de andre leverandørenes løsning ikke muliggjorde. Soilrørene i bygården er over 100 år, mens en normal levetid er 50 år.

For å finansiere dette vedlikeholdet foreslås følgende:

Det skal brukes kr 250 000,- av oppsparte midler. Pga. av dette økes felleskostnadene med 5% fra 1. juni 2025. I tillegg skal det kreves inn et kontantinnskudd fra seksjonereierne fordelt etter eierbrøk på totalt kr 1 000 000,-.

Vedlegg til innkalling: oversikt over fordeling av kr 1 000 000,-.

Forslaget krever vanlig flertall.

Vedtak:
Det skal brukes kr 250 000,- av oppsparte midler. Pga. av dette økes felleskostnadene med 5% fra 1. juni 2025. I tillegg skal det kreves inn et kontantinnskudd fra seksjonereierne fordelt etter eierbrøk på totalt kr 1 000 000,-.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pål Barth Nilsen

Vedtak:
Pål Barth Nilsen ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Simen Bergsmark og Per Olav Andersen

Vedtak:
Simen Bergsmark og Per Olav Andersen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristoffer Frenning

Vedtak:
Svein Bogerud Arnesen ble valgt som varamedlem for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 18:35.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Pål Barth Nilsen for 1 år
Styremedlem, Simen Bergsmark for 1 år
Styremedlem, Per Olav Andersen for 1 år
Varamedlem, Svein Bogerud Arnesen for 1 år

Protokoll for Sameiet Odins Gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Nielsen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Svein Bogerud Arnesen (sign.)	14.05.2025

V E D T E K T E R

for

SAMEIET ODINS GATE 1
Sist endret på ordinært årsmøte 18.03.2019
Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1

Sameiets navn er ODINS GATE 1 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.10.1994.

Sameiet omfatter gnr. 212 bnr. 693 i Oslo kommune med påstående bebyggelse.

Sameiet består av i alt 22 boligseksjoner. Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er basert på det areal som seksjonen utgjør i forhold til hele boarealet i sameiet.

Endring av sameiebrøkene kan skje bare ved at de berørte seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige i endringen (gir sin tilslutning).

§ 2

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

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 3

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Vedtekter for Sameiet Odins gate 1

§ 4

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

§ 5

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

§ 6

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 7

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 8

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 9

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

Vedtekter for Sameiet Odins gate 1

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

§ 11

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fastsatt frist.

§ 12

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, herunder eventuell revisjonsberetning
c) fastsette godtgjørelse til styret
d) behandle budsjett
e) velge styremedlemmer.

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

§ 14

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

§ 15

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Vedtekter for Sameiet Odins gate 1

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 17

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 18

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av årsmøtet. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3-4 medlemmer, hvorav 1 av medlemmene skal være leder.

Styremedlemmene tjenestegjør i 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Det kan være inntil to varamedlemmer til styret. Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 19

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 20

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

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

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

§ 21

I felles anliggender og ved salg eller utleie, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift, seksjonseierne forpliktes ved styremedlemmene i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke eller saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

§ 22

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres

lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg.

§ 23

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

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Regnskap skal revideres av revisor valgt av seksjonseierne på årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 24

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 25

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

****

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ODINSGATE 1

1. Dørene mot gaten og til baktrappen skal til enhver tid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn.

2. Trappeoppgangen, inngangsparti, bakgården og øvrige fellesarealer skal til enhver tid være ryddige og fri for søppel/byggematerialer. Ved oppussing: rester av byggematerialer og støv i trappeoppgangen skal fjernes ved arbeidsdagens slutt. Ved brudd på ovennevnte kan Styret belaste sameieren med 500,00 kr. for rydding og vask.

3. All søppel skal legges i de oppstilte søppelkasser, ikke ved siden av. Søppel skal ikke plasseres utenfor egen dør.

4. Fellesareal på loft skal ikke brukes som lagringsplass for møbler og lignende med mindre dette er avklart med styret på forhånd. Uten godkjennelse vil alt fjernes uten at nærmere beskjed blir gitt.

5. Det skal være stille i gården etter kl 23.00 alle dager og ingen grilling i bakgården og på balkongene.

6. Ved utleie av leilighet skal leietakers navn og dato for innflytting meddeles styret skriftlig.

7. Sameiere er erstatningspliktige for skader de påfører andre sameierens eiendom, herunder også oppgangen.

8. Beboerne er til enhver tid forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig stand.

9. Utskiftning av skilt på porttelefonen og postkasser belastes den enkelte seksjonseier.

10. Eventuelle klager inngis skriftlig til styret.

11. Seksjonseiere vil bli avkrevd for ut- og innflyttingsgebyr – kr.500,- pr flytting, dette gjelder også ved fremleie.

12. Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakgården

Vedtatt av årsmøte i Sameiet Odinsgate 1, 29. mai 2013.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ODINS GATE 3A

Dato: 28.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516042
1568

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 693

Vi viser til bestilling av 20250727 for ODINS GATE 3A.

GNR. 212 BNR. 693

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.08.1898.

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

554 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

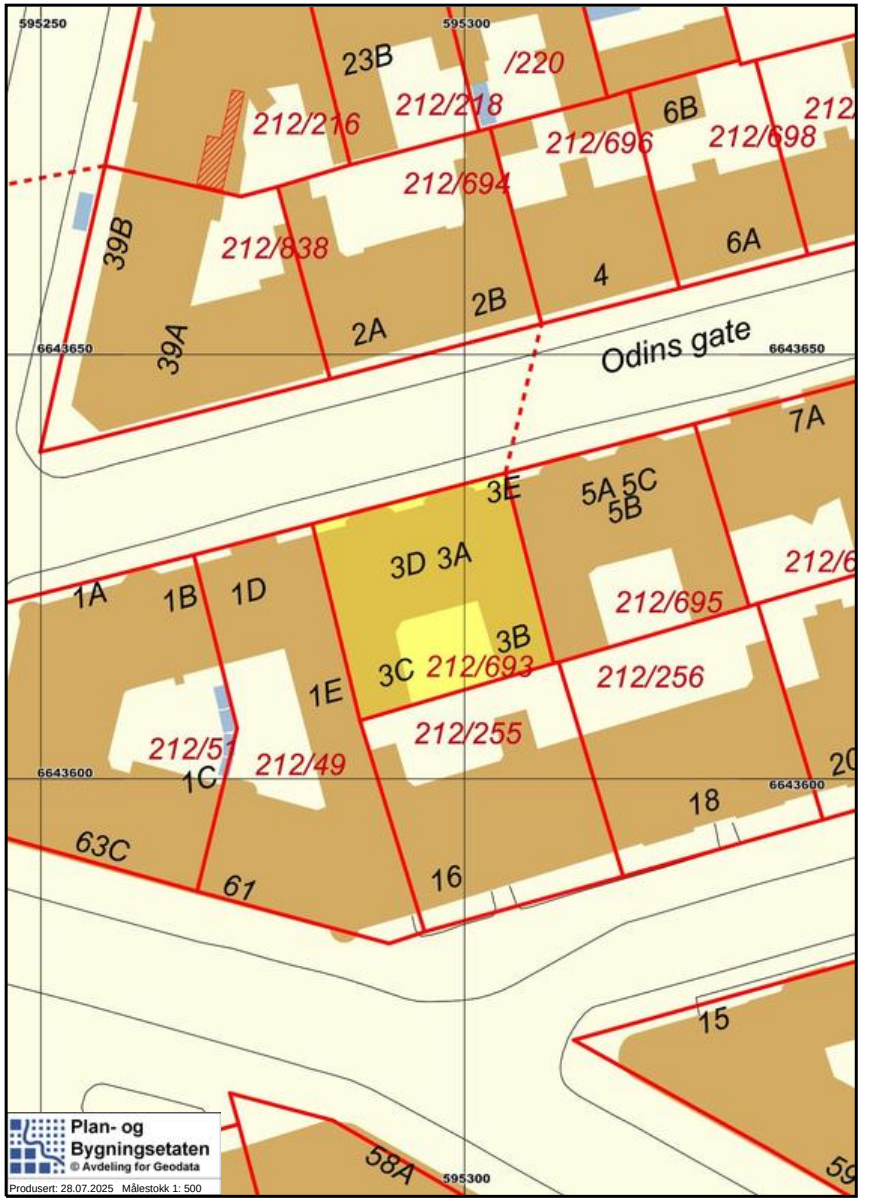
Kristin Tveit
Enhetsleder

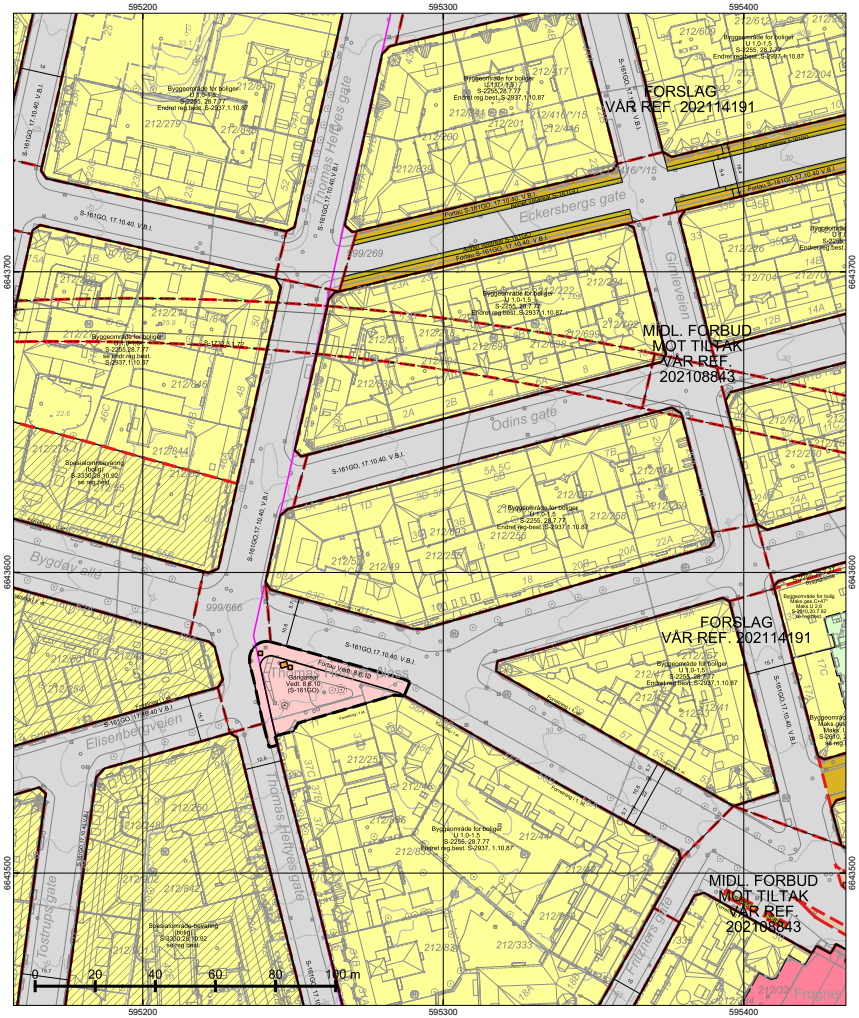
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146004/ 86516042
Deres ref.: 202108
Adresse: ODINS+GATE+3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/693

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)

- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate

- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

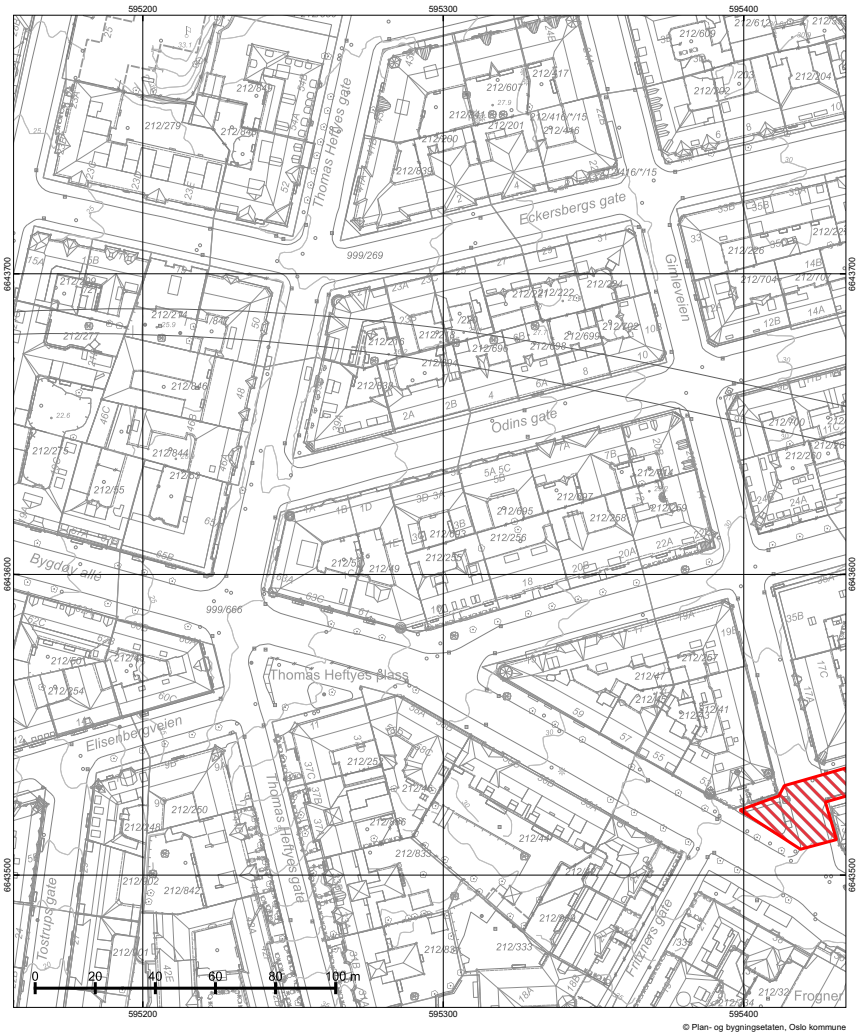
- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

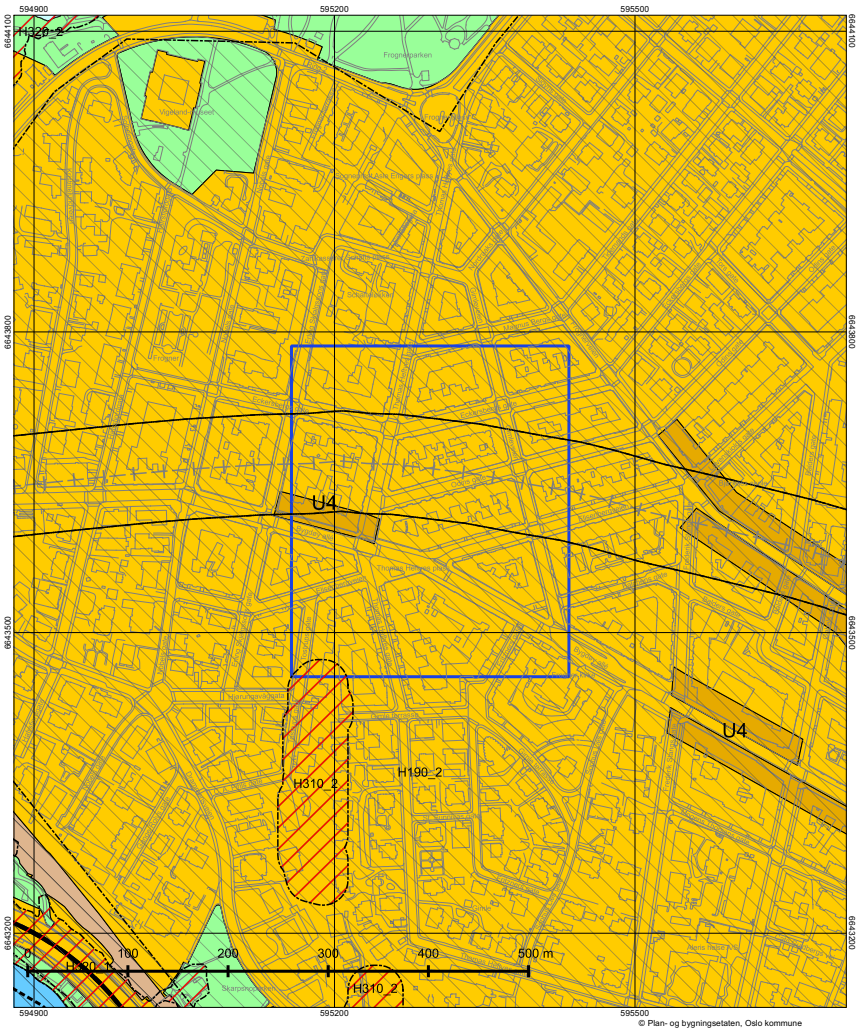
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 28.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 146004/ 86516042 — Deres ref.: 202108 Adresse: ODINS+GATE+3A — Kommentar: Gnr/Bnr: 212/693	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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 28.07.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 146004/86516042 Deres ref.: 202108	**Kommuneplanen 2015–2030** Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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, 20183, 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

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).

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.

E 2



Odinsgate 1
Baktrapp
3. etg.
40,2 kvadratmeter

1:100

Odinsgate 1
Fortrapp
3. etg.
90,6 kvadratmeter

1:100

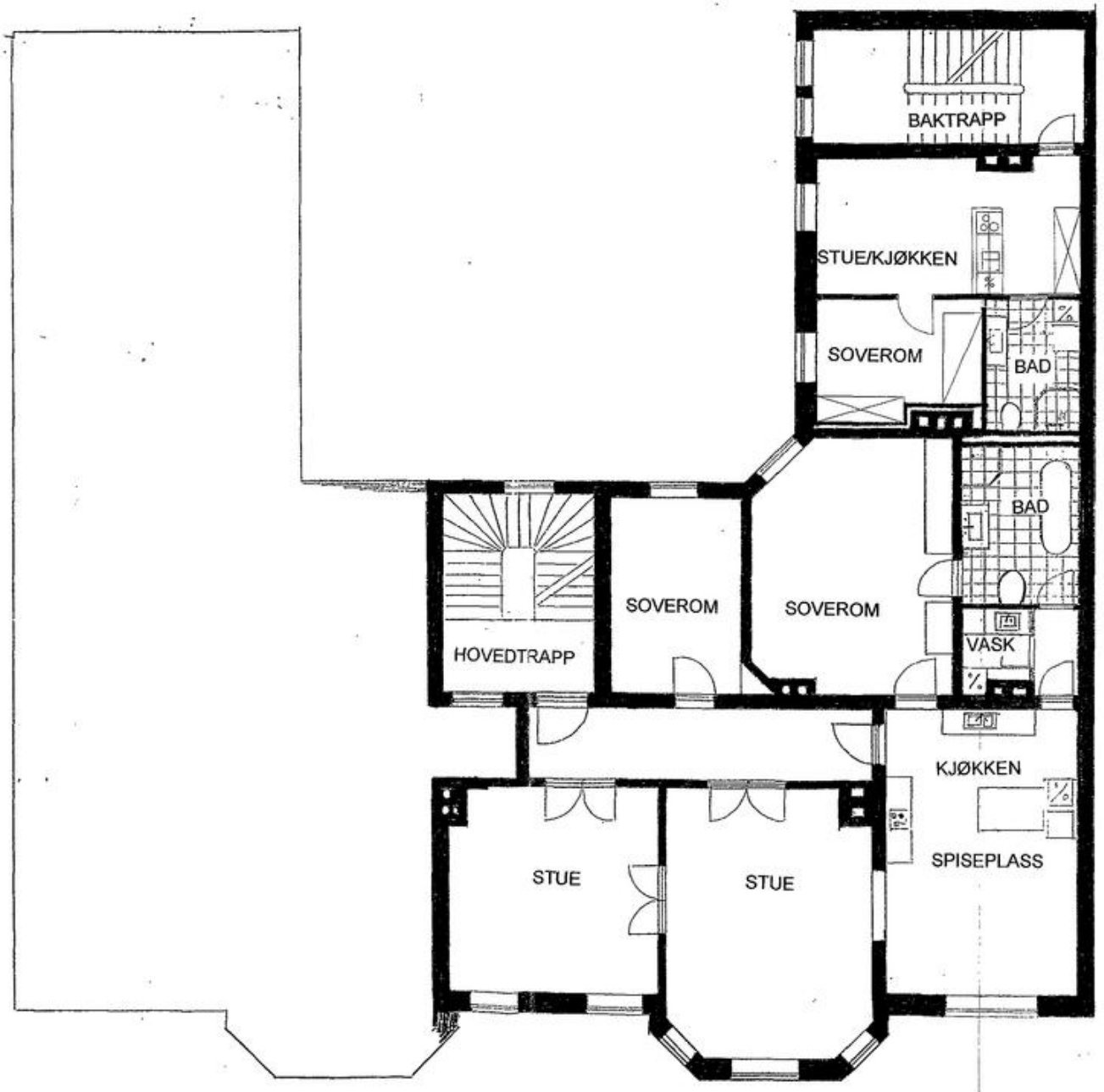
PLAN 3. ETASJE

Mål 1:100

SIV. ARK. MNAL IVAR ANDREAS HØIVIK
HEER TERR. 19, 1445 HEER, TLF. 99262649 02.09.2008

VEDLEGG E-2

200109649_12



2

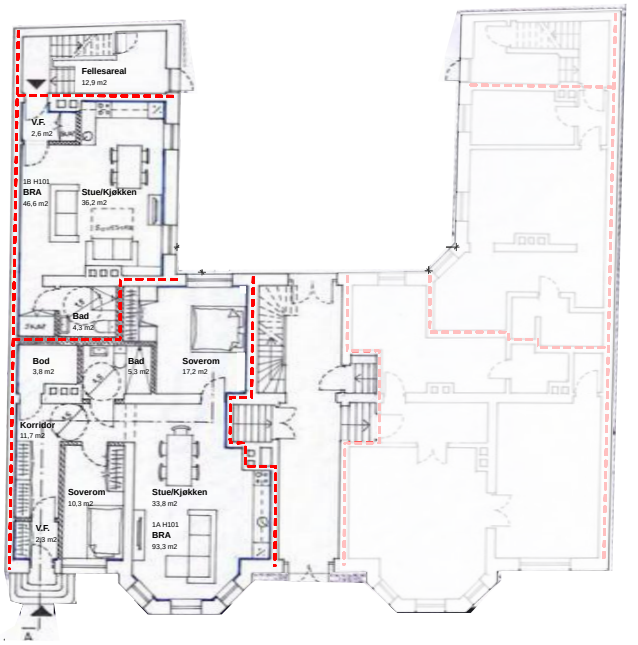
ODINS GATE 1
3.ETASJE, LEILIGHET 7
OMBYGGING OG SEKSJONERING
PLAN ETTER OMBYGGING
DATO 08.10.01, MÅL 1:100
KORR. 04.12.01

Sivilarkitekt mnal Terje Høgenhaug
Hausmanns gate 16 0182 Oslo
tlf. 23327200 fax 23327299

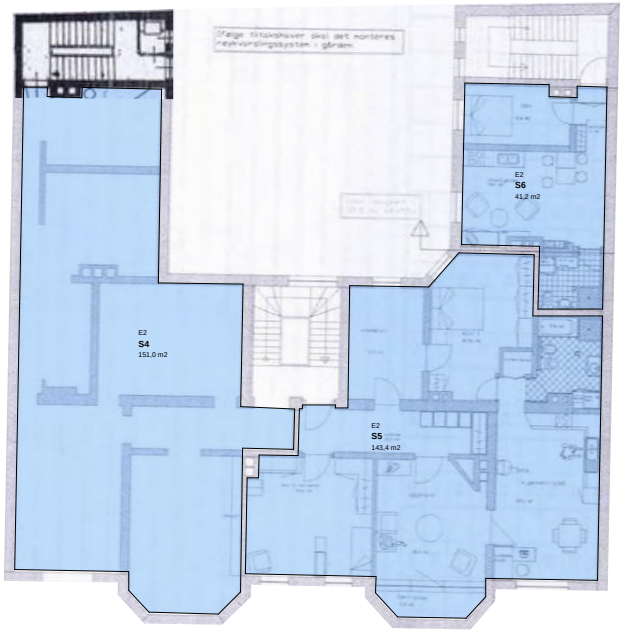
MOTTATT
12 DES. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Eks. Kjeller



1. Etasje



2.Etasje



3.Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

●	ARK :	Modus Arkitekter	Sommerrogata 17 0255 Oslo Tlf. 48145697 E-post. al@modusarkitekter.no
○	RIB :	Rådg. ing. Bygg	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIE :	Rådg. ing. Elektro	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00
○	RIV :	Rådg. ing. Vent.	.....veien 0 0000 Stedet Tlf. 00 00 00 00 Fax. 00 00 00 00

Fase: Rammesøknad

Alle mål kontrolleres på stedet

Tittel: To Leiligheter på 1. Etasje

Tiltakshaver
Nils Jacobsen
951 37 710
murenils@gmail.com
Belsetveien 55, Rykkinn, 1348,

Byggeplass:
Odins Gate 1A og B. 0266 Oslo
Gnr. 212/Bnr. 693

Modus Arkitekter AS
+47 48145697
post@modusarkitekter.no
Sommerrogata 17, Oslo, 0255, Norge

Godkjent:

Kontroll pro
Sign.: Kontroll:

Filnavn: AC16 Odins gate 1.pln

Dato: 06/12/2013

Målestokk: 1:200

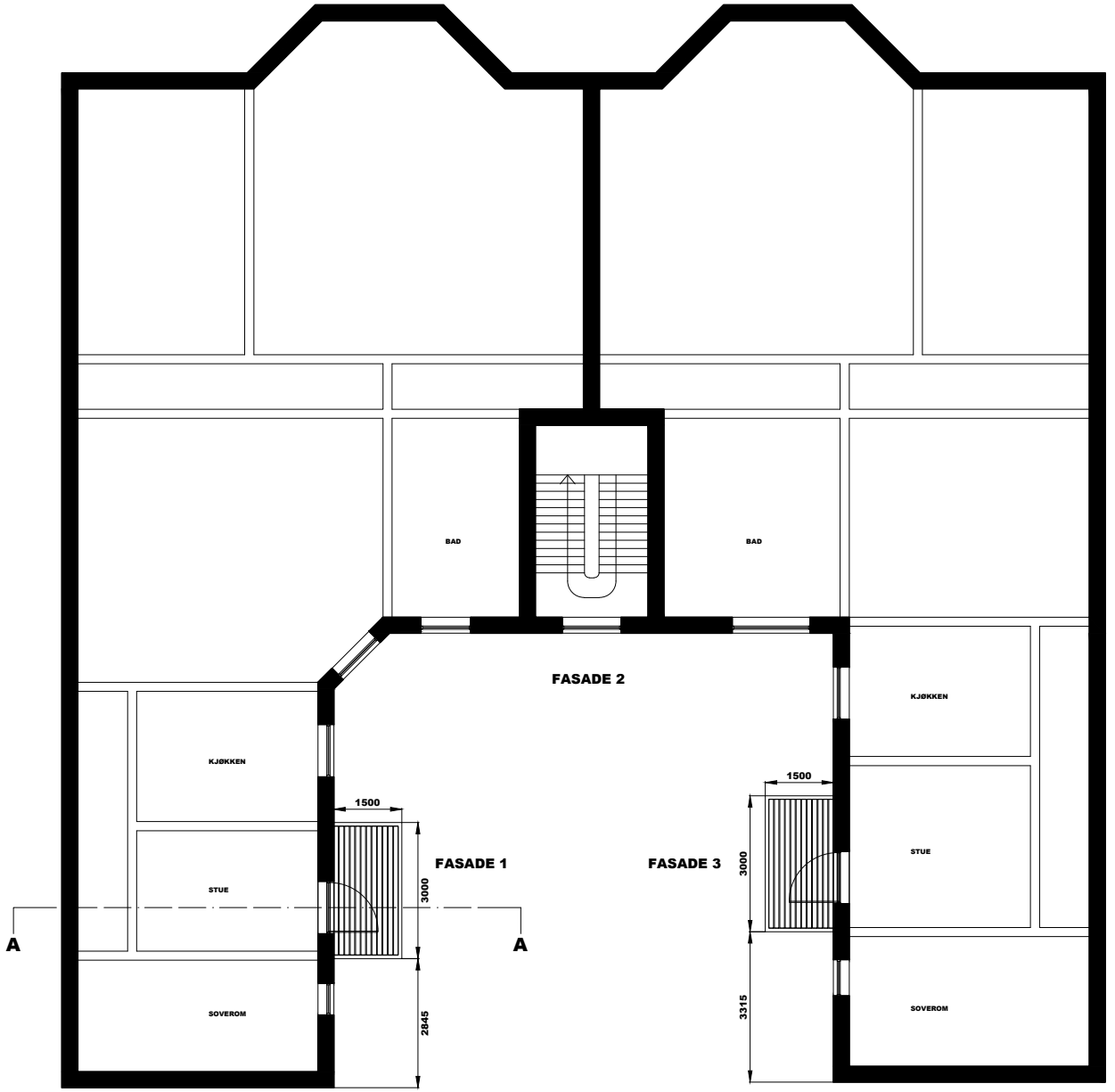
Kontroll utf
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 029-13

Tegningsnr.: A50-1

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Bod plan



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	ODINS GATE 1				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 2,3,4 ETG.				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
06.06.2012	KR	B-team FG	1:100		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1219-01					
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger					

Balkongteam as
Trondheimsveien 436
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 979546483 MVA
Bankgiro 50550575800
www.balkongteam.no
Nayr Fredrik Granberg

F. D. Sag. 135/98
Bl.
Erklæring
S. Tegninger

1893/98 - 1371

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1 Odins Gade

Indleveret 22de Marts 1898 Attesteret 30 Mai 1898

Ansøgte D'Hrr. Reguleringspolitiet og Opmaalingsvæsenet med Anmodning om at gjøre den, hvorvidt den med Hensyn til Matr.-No. Brandtaxt og Skatteforhold, Reguleringslinierne og paabegyndte Fundamenter maatte synes at bevilge

Christiania den 23de Marts 1898
Lev. Linthoe

285/98

Den tilbagesendte Byggelinje med Tegning til Gadelinjen er approberet. Gadens Bredde er 15,70 m.

" 24/3 1898.

Skrøder Gaarde.

24/3/98

Sagen er bemærket

ad acta

Kgl. Overpolitiet

Bevilgen den ønskede Grundskjødeforandring.

Christiania 28 Marts 98
Lev. Linthoe

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0228/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Odins gate 3A 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 693, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no