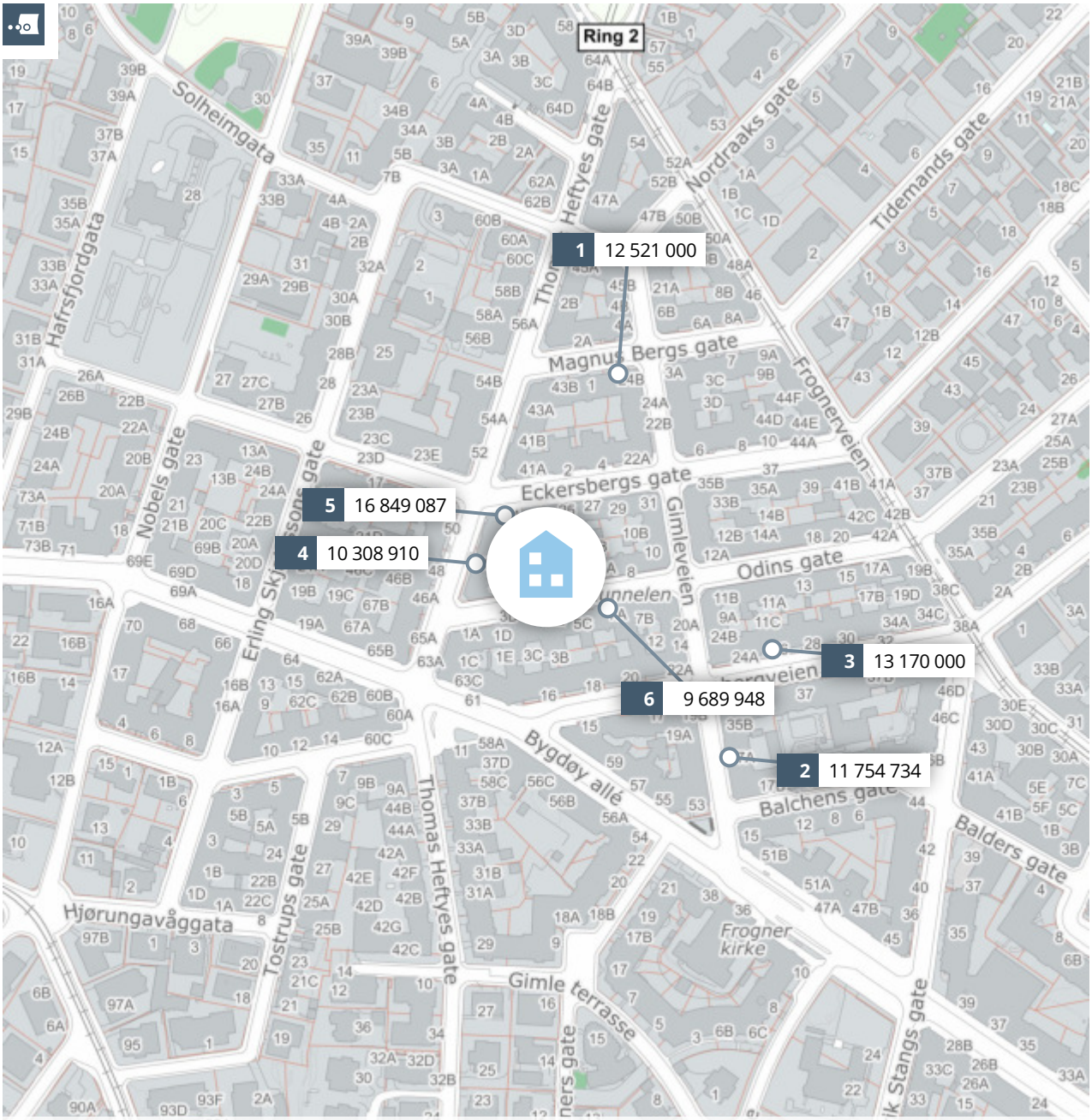
ODINS GATE 2B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

ODINS GATE 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 17.10.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Keven Frantzen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins gate 2 B, 0266 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1904

GNR 212 BNR 694 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 7

Verdivurdert til

9 500 000

146 739	9 646 739	86 908
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	111 m²
BRA	111 m²
Byggeår	1904

Fellesutgifter	6 336
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gimleveien 24 B 117 m² 1918 3. etg 3 sov				19.09.2023	12 500 000	**12 400 000**	121 000	12 521 000	**107 017**
2	Gimleveien 17 A 110 m² 1911 2. etg 2 sov				19.04.2023	11 800 000	**11 600 000**	154 734	11 754 734	**106 861**
3	Elisenbergveien 26 130 m² 1896 3. etg 3 sov				22.03.2023	12 590 000	**13 170 000**	0	13 170 000	**101 308**
4	Thomas Heftyes gate 39 B 101 m² 1897 2. etg 3 sov				22.02.2023	10 490 000	**10 300 000**	8 910	10 308 910	**102 068**
5	Eckersbergs gate 21 147 m² 1901 3. etg 3 sov				24.11.2022	17 490 000	**16 800 000**	49 087	16 849 087	**114 620**
6	Odins gate 7 A 99 m² 1899 1. etg 3 sov				18.04.2023	9 250 000	**9 660 000**	29 948	9 689 948	**97 878**

Sjarmerende 4-roms selveier med solrik balkong, ca 9 kvm, vendt mot rolig gårdsrom. Balkongen er vestvendt med ettermiddagssol og kveldssol. Boligen ligger i 3 etasje i klassisk gård fra 1904. Overbygget balkong, ca 9 kvm, stor kjellerbod, ca 12 kvm, nyoppussede fasader og vinduer, moderne peisovn fra 2017
, klassisk rundovn fra byggeår, rosetter og stukkatur i stuene.

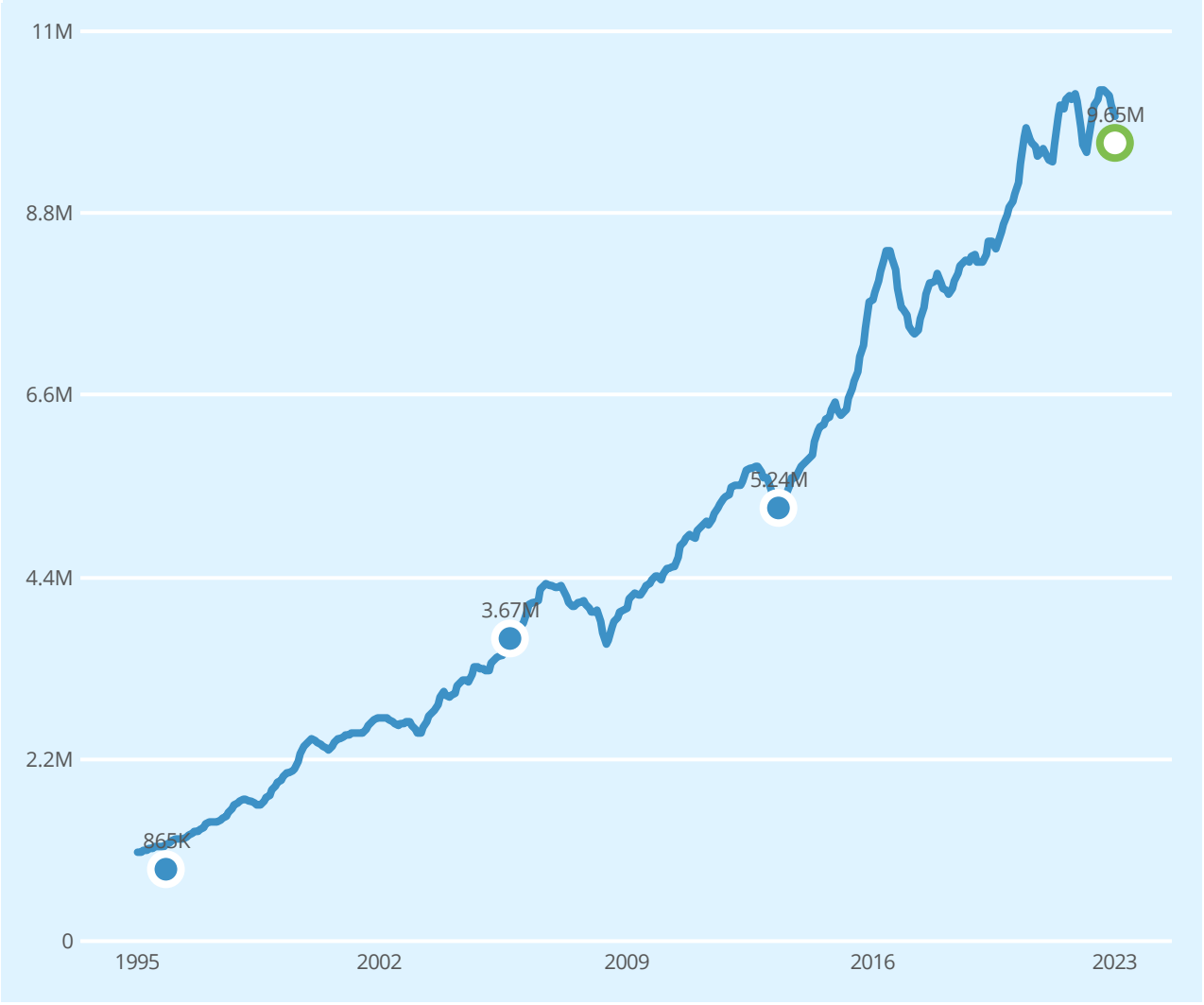
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2021		11.10.2021	-	2 300 000	-	2 300 000	2
15.11.2013	10.12.2013	05.02.2014	5 490 000	5 100 000	139 428	5 239 428	
11.11.2005		27.02.2006	3 550 000	3 600 000	70 000	3 670 000	
18.07.2001		18.07.2001	-	2 110 000	-	2 110 000	3
19.02.1996		19.02.1996	-	865 000	-	865 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Hjemlet over del av bolig til ektefelle

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

140
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

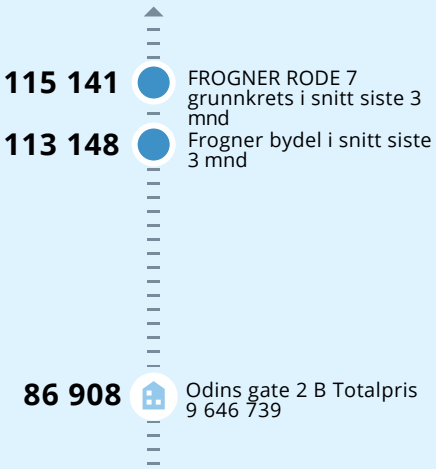


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



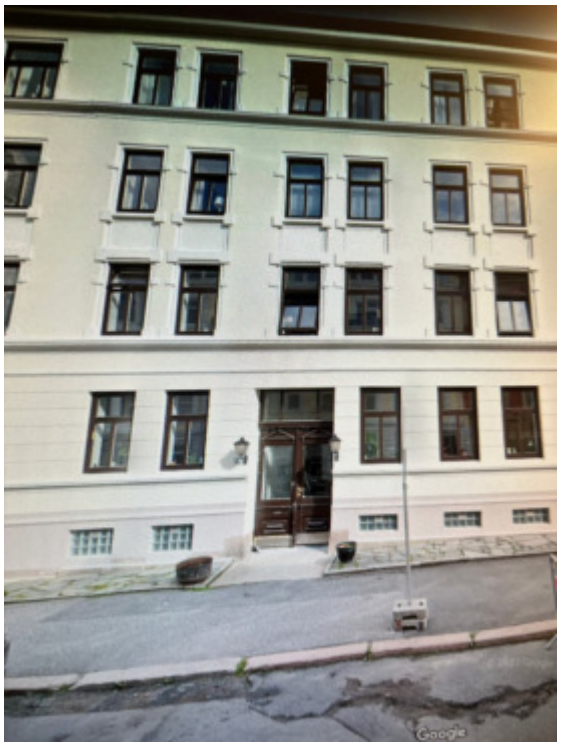
Tilstandsrapport

Odins gate 2 B, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 694, snr. 10

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 111 m²



Befaringsdato: 09.10.2023 **Rapportdato:** 10.10.2023 **Oppdragsnr.:** 12239-1375 **Referansenummer:** EB2034

Autorisert foretak: Tømrermester Gjert Faye Aaby **Sertifisert Takstingeniør:** Gjert Faye Aaby **Vår ref:** Org. nr. 981462734 mva



Gyldig rapport
10.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

TAKSTSENTERET
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.

Rapportansvarlig

Gjert Faye Aaby
Uavhengig Takstingeniør
gfa@takstsenteret.no
900 79 551



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

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

Leilighet med normal god standard oppført i 1904.
Bygningsdeler og teknisk anlegg stort sett som fra 1904 eller fornyet, fornyelser er beskrevet under konstruksjoner.
Bygningens referansenivå er fra byggeårene for de forskjellige delene av bygningen, og forskrifter for konstruksjoner i hoveddelen er fra før 1904.
Tilstandsregistreringen har ikke avdekket symptomer på svikt, og tilstandsgrader er varierte, alt vesentlig tilstandsgrad 1 og 2. Alder er et symptom i seg selv på en tilstand.
Konsekvens av tilstandsgrad 2 og 3 er stort sett at det er behov for tiltak for at tilstanden ikke skal forverre seg og innvirke på eiendommens verdi ved omsetning.
De bygningstekniske konstruksjonene virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden bygningen ble oppført.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Dette må en være klar over ved et eventuelt kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

Gå til side

UTVENDIG

Bygning antas oppført i naturstein og tegl/murverk. Pussede og malte yttervegger av tegl/murverk, valmet tak antatt tekket med stålplater.
Malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass.
Malt B-30 fyllingsdør i entre.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass.
Balkong på ca. 8 m2. i stål og trekonstruksjon med impregnerte og malte terrassebord, og rekkverk i smijern.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvoverflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt brystningspsnel, malt tapet, malte plater og fliser.
Himlinger av malte plater og malt panel.
Downlights i bad.
Stukkatur og rosetter i stue og spisestue.
Mursteinspipe.
Vedovn i spisestue og peisovn i stue.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning og speil. Nisje med opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminat benk, lakkerte profilerte fronter, 6 dører med glass, nedfelt kum, nedfelt platetopp, kullfiltervifte og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3 Etasje	111	111	0
Sum	**111**	**111**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

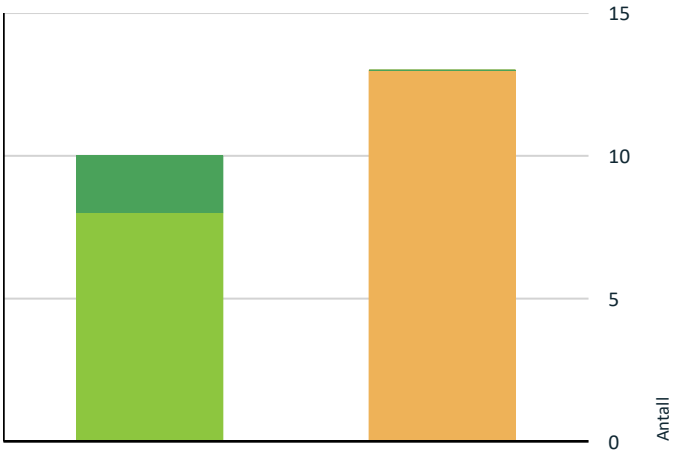
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det antas at det foreligger godkjente tegninger i Kommunens arkiv, og at det er noe avvik fra disse.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten tar ikke for seg bygningens felles deler som tak, yttervegger, grunnmur og felles tekniske installasjoner.
Det er kun gjort visuelle undersøkelser. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglene opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er holdt etter beste skjønn.
Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følge av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takstdagen. Hverken servitutter eller heftelser er undersøkt nærmere og er ikke hensyntatt i vurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i ter 20-60 år.
Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år, og dører i tre 20-50 år.
Isolerglass kan være punktert selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv er rettet etter setninger i gården forårsaket av jernbanetunnel etablert under bygget på 1980 tallet. Det er fortsatt noe skjevheter, disse er også synlige i himling.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Pipe internt i leiligheten har ikke 4 synlige sider.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Stedvis slitte og manglende fuger.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er ikke komfyrvakt eller waterguard.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

Kommentar
I hht. opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 1979 og 2-lags glass fra 1980 og 2002.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år og vinduer i ter 20-60 år. Glass kan være punkterte selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vinduer må justeres.

Glass og vindu må holdes under oppsyn og vedlikeholdes elke byttes ved behov.

Dører

TG 2

Malt B-30 fyllingsdør i entre av ukjent alder.
Terrassedør i malt trevirke med 2-lags glass fra 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass har en forventet levetid på 20-30 år, og dører i tre 20-50 år. Isolerglass kan være punktert selv om dette ikke kom til syne under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Holdes under oppsyn og vedlikehokdes elker byttes ved behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Balkong på ca. 8 m2. i stål og trekonstruksjon med impregnerte og malte terrassebord, og rekkverk i smijern.
Balkongen antas å være fra ca. 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

TG 1

Bod i kjeller på 10 m2.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulvoverflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt brystningspsnel, malt tapet, malte plater og fliser.
Himlinger av malte plater og malt panel. Downlights i bad.
Stukkatur og rosetter i stue og spisestue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv er rettet etter setninger i gården forårsaket av jernbanetunnel etablert under bygget på 1980 tallet.
Det er fortsatt noe skjevheter, disse er også synlige i himling.

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.

Radon

TG 0

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe.
Vedovn i spisestue og peisovn i stue.
Peisovn var ny i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe internt i leiligheten har ikke 4 synlige sider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres luker el som gir tilgsng til pipens 4 sider.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
To dører av nyere dato.

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

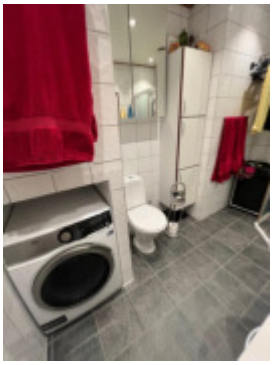
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagte vegger og gulv med wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning og speil. Nisje med opplegg for vaskemaskin.
Ingen dokumentasjon.





Årstall: 2002

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Himling av malt plater med downlights.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Stedvis slitte og manglende fuger.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Fuger utbedres og holders under oppsyn.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er i hovedsak flatt og høydeforskjell fra underkant terskel og topp hovedsluk er ca. 10 mm.
Hjelpesluk i dusj ligger i samme høyde som underkant terskel.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Løse fliser tas opp og limes på nytt.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Wc, dusjhjørne, servant integrert i skapinnredning og speil. Nisje med opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Ventilasjon TG 2

Det er naturlig ventilering med oppdriftsventil i himling og spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

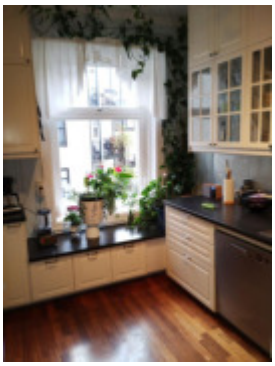
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Kjøkkeninnredning med laminat benk, lakkerte profilerte fronter, 6 dører med glass, nedfelt kum, nedfelt platetopp, kullfiltervifte og fliser over benk.
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.
Avsatt plass for kjøle/fryseskap.







Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke komfyrvakt eller waterguard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016

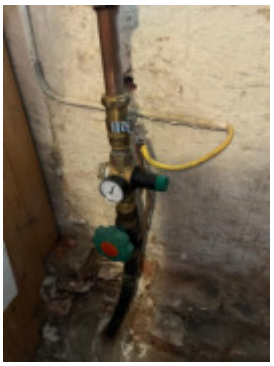
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Hoved stoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport



Årstall: 2002

Avløpsrør

TG 1

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Bereder er innbygd og har to inspeksjonsluker for tilgang.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Sikringsskap med automatsikringer

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 oppdatert? (årstall)
   2016 I forb. med montering av nytt kjøkken
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
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?
   Nei
6. Forekommer det 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

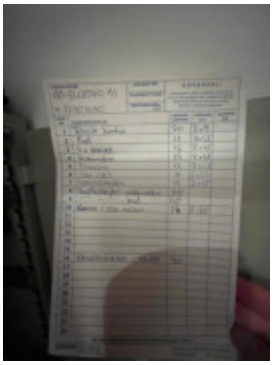
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg. Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.





Branntekniske forhold

TG 0

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
3 Etasje	111	111	0	Entré , Stue , Spisestue , Gang , Bad , Soverom , Kjøkken , Soverom 2	
Sum	111	111	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det antas at det foreligger godkjente tegninger i Kommunens arkiv, og at det er noe avvik fra disse.

Brannceller

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

Kommentar: Etasjeskiller av trebjelkelag med stedvis trepanel mellom enheter. Dette er ikke i hht. dagens krav til brannskille. TG 3 settes på dette punktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Tømrermester Gjert Faye Aaby
Vabråten 41
1392 VETTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2023	Gjert Faye Aaby	Takstingeniør
	Fred Conny Pettersson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	694		10	616 m²	I hht. Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Odins gate 2 B

Hjemmelshaver

Pettersson Fred Conny, Pettersson Sarah Eliah Mwakisu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Sentralt og med nærhet til forretninger og servicetilbud i Oslo sentrum. Turmuligheter i Frognerparken, Bygdøy og Skarpsnoparken. Gangavstand til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Bygdøy Allé og Skøyen.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi		Utskrift fra "Norges Eiendommer" med Statens Kartverk som kilde, -opplysninger om: Adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere prospekt		Prospekt med verdi og lånetakst fra forrige slag i 2013.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Muntlig informasjon fra eier som ga opplysninger om alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/

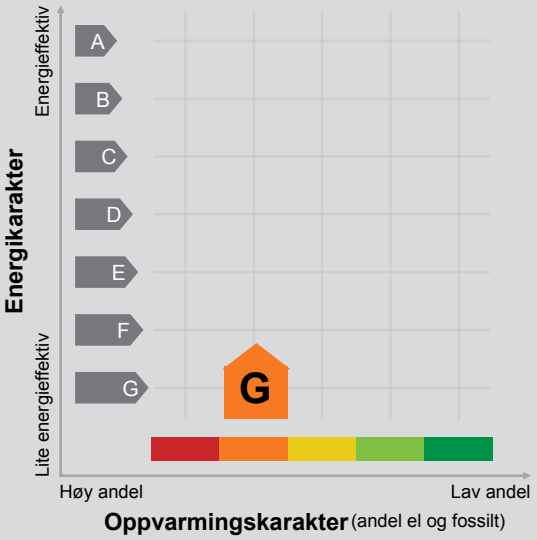
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EB2034

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

ENERGIATTEST

Adresse	Odins gate 2B
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	694
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80504276
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	16cdd33b-4075-48a7-af0f-9dec64cb34ca
Dato	12.10.2023



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Fyr riktig med ved
- Termografering og tetthetsprøving

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1904
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 2B
Postnummer: 0266
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 12.10.2023 11:04:07
Energimerkenummer: 16cdd33b-4075-48a7-af0f-9dec64cb34ca

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 694
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80504276

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	18230290

Adresse	Odins gate 2B		
Postnummer	0266	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2013	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år9mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF Skadeforsikring	**Polise/avtalenr.**	SP808169.9.1
Selger1fornavn	Fred Conny	**Selger1etternavn**	Pettersson

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke under min tid som eier,

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Ikke under min tid som eier.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke under min tid som eier.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Ikke under min tid som eier.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Føre min tid som eier har det vart problem. Avfuktingsanlegg er installert.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Skorsteiner i hele sameiet rehabilitert 2013

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bygget har setninger fra bygging av jernbanetunnel på 1980-talet.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke under min tid som eier. Hussopp i kjeller funnet og fjernet i 2011, nå årlig inspeksjon.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.10.2023

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke under min tid som eier.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke under min tid som eier, men se punkt 7 oven.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Flere selskaper

Redegjør for hva som er gjort og når: Utbedring av tak, vindu og fasade utført 2023.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Flere selskaper

Redegjør for hva som er gjort og når: Diverse utbedring

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ingen parkering eller garrage følger leiligheten

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Referanse til "Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Frognerveien 50 A" fra Oslo Plan og bygningsetaten, ref. saksnummer 202108843-22.

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke som jeg vet.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.10.2023

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Ikke som jeg vet.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Sameiet Odins Gate 2 er ansvarlig for boligforsikring

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.10.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Pettersson, Fred Conny

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.10.2023

ABBL
ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

PrivatMegleren Solli & Partnere AS
v/ Keven Frantzen

Sandvika, 05.10.23
Vår ref.: 246/10

AD SALG AV LEILIGHET I ODINS GATE 2 B, 0266 OSLO,
I SAMEIE ODINSGATE 2. ORG NR 987 389 281, SNR. 10
EIER(E): Fred Conny Pettersson, Sarah Eliah Mwakisu Pettersson

Disse megleropplysningene koster kr 3 360,- + mva. kr 840,- totalt kr 4 200,- som innbetales til kontonr.: 7131.06.80146

Totale fellesutgifter pr mnd	kr	6 336,-
grunnkostnad	kr	5 759,-
renter og omkostninger	kr	257
kollektiv grunnpakke (TV)	kr	320,-

Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt JTTA (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.

Andel fellesformue pr 31.12.22	kr	66 248,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	146 739,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.22	kr	47 690,-
Sameiets fellesgjeld ajourført	kr	2 000 000,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.22	kr	649 999,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660160121, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.10.2023: 7.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 05.10.2023: 2 000 000
Andel av saldo: 146 739
Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2033)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2024 utgjøre ca kr 904,00 per måned for denne boligen

Festeavtale: Nei

Parkering:

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail kundeservice@boligfaktura.no

Informasjon om ny(e) sameier(e) sendes til styret v/Nicolay Biørn-Lian, nibili@hotamail.com , **Kopi sendes ABBL, eierskifte@abbl.no.**

Vårt eierskiftegebyr kr 4 960,-+ mva. kr 1 240,- = 6 200,-, kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

Vedlagt oversendes innkalling, referat, husorden og vedtekter. Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved og oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.

Spørsmål for øvrig kan rettes til eiendomsforvalter **Christer Olsen Strandskog**

Med hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Sameiet Odinsgate 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Tid: torsdag 04.05.2023 kl. 18:00
Sted: Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2022

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra styret

- 5.1 Oppsigelse av avtalen med Telia.

6 Budsjett for 2023

7 Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlemmer
- 7.3 Valg av varamedlemmer
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

25.04.2023

Med vennlig hilsen
Sameiet Odinsgate 2
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Tid: Torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 Sted: Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr.: / Leilighetsnr.:.....

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) (Dato)

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

Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 50 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Oppsigelse av avtalen med Telia.

Sameiet Odins gate 2 har per i dag en avtale med Telia Norge. Denne avtalen koster 5 646 per måned. Avtalen omfatter både kollektive tv-tjenester og kollektive bredbåndstjenester. Da alle leilighetene for et par år tilbake fikk installert høyhastighetsfiber, ble bredbånddelen av Telia-avtalen overflødig. Derfor betaler vi nå dobbelt opp for nett-tilgang. Telia tilbyr ikke rene tv-avtaler til sameier, slik at det ikke er mulig å forhandle seg bort fra bredbånd-delen. Da stadig flere går over til å se på tv over nettet, er det også mange boenheter som i praksis aldri bruker den lineær tv-tjenesten.

På denne bakgrunnen foreslår styret at vi dropper avtalen med Telia. Det vil i så fall gi sameiet en årlig besparelse på ca. 67.757 kroner per år.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å avslutte avtalen med Telia.

6. Budsjett for 2023

Budsjettet er utarbeidet med en økning av felleskostnadene fra 1. juli på ca 30,5 %, samt tidligere vedtatt kapital innkalling på kr 650 000,- den 1 juni.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem for 2 år.

Emilie Grini Brenden, på valg
Hanne Gaupås Husøy, ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem for ett år.

Geir Anders Kristian Nilsen er på valg.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Det skal velges en representant til generalforsamling i ABBL.

Med vennlig hilsen
Sameiet Odinsgate 2
Styret

Sameiet Odinsgate 2

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Nicolay Biørn-Lian, Odins gate 2 A
Styremedlem, Emilie Grini Brenden, Odins gate 2 B
Styremedlem, Hanne Gaupås Husøy, Odins gate 2 A
Varamedlem, Geir Anders Kristian Nilsen, Odins gate 2 B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 15 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Odinsgate 2 med org.nr.: 987389281 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i IF Skadeforsikring. Polisenummeret er SP808169.9.1

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr. 248 459,-

Årets resultat er høyere enn budsjett, det skyldes i hovedsak mindre utført vedlikehold enn budsjettert og ikke budsjettert kapitalinnkalling.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2022

Vann og avløpsrør

Vi har hatt befaring av Stake og Graverservice AS for å få tilbud på videofilming, tilstandsrapport og spyling av rørene i gården. Styret fant at tilbudet var for dyrt. Befaringen avdekket likevel at de fleste rørene i gården vår, vannrør som avløpsrør, trolig er fra den tiden da gården ble bygget. Mange av rørene er altså antagelig nær 120 år gamle.

Styret ønsker derfor å kartlegge rørenes tilstand ved at en entreprenør filmer og utarbeider en rapport om rørenes tilstand. Vi har i første omgang bestilt en avløpsrørinspeksjon av stamledninger og bunnledning frem til kommunal påkobling.

Helse, miljø og sikkerhet

Brannrådgivningsfirmaet Brakon AS vurderer fluktmulighetene fra alle leilighetene som tilfredsstillende, ettersom alle leilighetene kan nåes med brannstige fra Odins gate. Brakon har lovet å utarbeide et notat som slår dette fast. Dette vil bli sendt til Oslo brann- og redningsetat, som alt har mottatt det branntekniske notatet og branntegningene som Brakon tidligere har utarbeidet.

Sameiet vil da ha dokumentert at brannsikkerheten i selve bygget skal etterleve gjeldende krav. Forrige styre gjorde en betydelig jobb med å utbedre manglene som ble avdekket av den branntekniske tilstandsanalysen fra 2020.

Det gjenstår to punkter når det gjelder systematisk sikkerhetsarbeid, i henhold til forskrift om brannforebygging. For det første må vi utføre service på slokkeutstyr. For det andre må vi oppgradere og dokumentere sameiets internkontroll. Sameiets HMS-plan må oppdateres med tanke på kontroll av brannalarmanlegg (årlig) og service på slokkeutstyr (hvert 5. år). Det skal også utføres brannøvelse. Styret vil prioritere dette fremover. Når alt er utført og dokumentert, vil brann- og redningsetaten komme på inspeksjon.

Vi har også fått oppgradert sameiets hovedsikringsskap slik at det nå er dimensjonert for mengden strøm som går gjennom hovedstrømkabelen. En elkontroll avdekket at en tidligere oppgradering ikke var gjort etter boka. Problemet er nå utbedret.

Det ble i vinter bestilt elektriker for å stille inn på varmekablene i takrennen som vender ut mot Odins gate. Dette gjorde vi da problemene med store istapper oppstod. Problemet ble dessverre ikke løst. Trolig er takets konstruksjon med på å skape problemet. Styret har til vurdering hvordan vi skal gå frem for å forebygge istapper. Dersom det danner seg store istapper neste vinter, vil vi umiddelbart bestille kranbil for å se hvor vannet hoper seg opp.

Det er utført en soppinspeksjon i kjelleren. Dessverre ble ikke beboerne varslet om dette, men kontrolløren kom seg likevel inn i flere boder som Mycoteam tidligere ikke hadde hatt tilgang til. Rapporten slår fast at situasjonen er stabil og at ventilasjonssystemet fungerer etter hensikten.

Da låsesylinderen i ytterporten gikk i vranglås tidlig på vinteren, ble det bestilt låsesmed som installerte ny sylinder.

Økonomiske tiltak

Styret har i tillegg avbestilt en avfallsdunk slik at sameiet nå klarer seg med to dunker. Besparelsene ved å gå ned fra tre til to søppeldunker er 5250 kroner per kvartal, noe som utgjør 21.000 kroner i året.

Det er inngått avtale med rengjøringsfirmaet Fortrinn, som også utfører vaktmestertjenester. Tilbudet er noe rimeligere enn rengjøringstjenesten fra Vaktmester Andersen som vi har brukt hittil. Besparelsen er på 400 kroner per måned, noe som gir en årlig besparelse på 4800 kroner. På bakgrunn av erfaringene vi gjør oss, utvider vi eventuelt med å også å få vaktmestertjenester fra Fortinn, noe som kan gi ytterligere besparelser.

Styret er i en prosess med å hente inn tilbud fra andre forsikringsselskap. Målet er å få et rimeligere tilbud med samme dekningsgrad. Skadehistorikken fra vårt nåværende

forsikringsselskap IF er sendt til ABBL, som formidler kontakt med ulike selskap. Imidlertid er det en rekke ting som må besvares for at vi skal få et best mulig tilbud. Det gjelder blant annet punkter rundt HMS-arbeid og hva som eventuelt er gjort når det gjelder rehabilitering av rør. Dette er noe styret vil prioritere fremover.

Styret har meldt inn skadene som følge av vanninntrengning rundt vinduene i 5. etasje. Det er utarbeidet en skaderapport for hver leilighet, og IF har bekreftet at de skal utbedre oppståtte skader når vi har utbedret årsaken til vanninntrengningen. Dette vil bli gjort i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet.

Det er også inngått en avtale med Elektriker'n Majorstua. Denne avtalen tilbyr rabatterte priser til alle beboere i Odins gate 2.

Styret foreslår også at sameiet avslutter sin kollektivavtale med Telia som omfatter tv og bredbånd. Dette vil i så fall gi sameiet en månedlig besparelse på 5646,40 kroner. På årsbasis vil besparelsen ligge oppunder 70.000 kroner. Se egen vedtakssak.

Det er hentet inn skriftlig bekreftelse fra Boligbygg Oslo KF på at de skal dekke eventuelle kostnader som skulle kunne oppstå i forbindelse med at de bygger et enkelt sykkelskur mot vår vegg som vender inn mot bakgården i Odins gate 4.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023

Vedlikeholdsprosjekt

Den klart viktigste oppgaven for styret har vært å berede grunnen for å gjennomføre et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Prosjektet går på: 1) å vaske, pusse og male fasaden og alle vegger. Det vil si fasaden ut mot Odins gate, veggene som vender inn mot bakgården, portrommet/inngangspartiet og «flankeveggene» som vender ut mot nabobakgårdene; 2) å pusse og male alle vinduer, samt å skifte ut vinduer på kjellernivå i bakgården, og 3) å utbedre beslag ved fasade på taket, på pipeløp og på vinduene i leilighetene i 5. etasje.

Det er flere grunner til at styret har sett seg nødt til å sette i gang med dette prosjektet. For det første ble fasaden, vegger og vinduene sist behandlet i 2008. Fasaden og veggene bør tas jevnlig for å vedlikeholde bygningsmassen på en god måte. Vinduene bør tas for å forlenge deres levetid. Kjellervinduene som vender mot bakgården, er i dårlig forfatning og må skiftes ut.

For det andre er det viktig å hindre ytterligere vanninnsig i en vegg i 5. etasje i A-oppgangen. Der har det oppstått en vannskade, og beslagene må utbedres av blikkenslager for å stoppe vannet. Det samme kan gjelde B-oppgangen. I tillegg skal pipebeslagene ettergås og utbedres der det er behov.

For det tredje skal beslagene i alle vinduene som tilhører de to leilighetene i 5. etasje gjennomgås og utbedres for å hindre vanninnsig under forhold med mye tung og våt snø. Det har i vinter oppstått vannskader flere steder som følge av at store snømasser har presset mot vinduene.

For det fjerde skal vi utbedre feltet øverst ved takgavlen ved inngangsdøren til B-oppgangen. Frost og vann fører her til oppsmuldring av puss som kan falle og forårsake farlige situasjoner.

For det femte skal man se nærmere på varmekablene som ligger i og rundt takrennene, samt sjekke om det er noen blokkeringer i takrennen mot gaten som hindrer at smeltet vann kan flyte fritt. Det har i vinter vært flere tilfeller med store istapper langs fasaden mot Odins gate og over inngangsporten. Det representerer en reell fare for liv og helse.

På denne bakgrunnen har vi:

- Hatt rådgiver fra vår forretningsfører Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL) på befaring for å vurdere vannskaden og lage rapport om vanninntrengning i 5. etasje i

A-oppgangen.
- Hatt rådgiver fra ABBL på befaring med tanke på å utarbeide et anbudsdokument.
- Med bistand fra rådgiver i ABBL holdt et anbudsmøte med en rekke utvalgte entreprenører som ABBL har gode erfaringer med.
- Holdt et avklaringsmøte med malermesterfirma/totalleverandør Meyer-Mørch AS i ABBLs lokaler for å få en bedre forståelse av detaljene i deres tilbud samt presisere våre behov.
- Med bistand fra ABBL, valgt Meyer-Mørch AS' tilbud. Det skilte seg fordelaktig ut med tanke på både pris og løsning. Selskapet får i tillegg gode skussmål fra ABBL.
- Avholdt kontraktsmøte med Meyer-Mørch AS i ABBLs lokaler. Prosjektet starter trolig opp andre uke av mai 2023, og blir forhåpentligvis i hovedtrekk ferdigstilt innen utløpet av juni.
- Fått elektriker til å sette inn en 32 ampers 3-faskontakt i kjelleren. Denne skal gi «byggstrøm» til maskinene som brukes i dette prosjektet.
- Opprettet kontakt med styreleder i Thomas Heftyes gate 39. for å sikre at Meyer-Mørch AS får tilgang til deres bakgård for å utføre jobben på vår vegg i deres bakgård.
- Opprettet kontakt med prosjektleder for rehabiliteringen av Odins gate 4 (nå eiet av Boligbygg Oslo KF) for å få fjernet to trær som står helt inntil vår vegg.
- Tatt bilder av isolasjonen i «flankeveggene» som vender mot våre nabobakgårder og bestilt befaring av brannkonsulent for å vurdere behovet for brannsikringstiltak.
- Gjennomført fargeprøvemøte med Meyer-Mørch AS.

Det vil bli mye oppfølgning av dette prosjektet underveis, og styret vil kjøpe inn bistand fra teknisk rådgiver i ABBL for å sikre at alt går etter planen.

For å kunne betale vår entreprenør i tide, har styret, i samråd med vår forretningsfører, vurdert det som nødvendig å ta årets ekstraordinære innbetaling (vedtatt på årsmøtet 2022) i en innbetaling, og ikke i to slik den opprinnelige planen var.

Kommende 5-års periode

Styret vil benytte vedlikeholdsplanen fra 2022 som en rettesnor for å prioritere vedlikeholdsarbeidet fremover.

Et viktig punkt blir å få utbedret kummen i bakgården. Denne er fylt av grus, og trolig er det et rør som har kollapset. Den drenerer derfor ikke optimalt ved mye nedbør. Styret ønsker å utbedre dette så snart sameiets økonomi tillater det.

Etter anbefaling fra rørlegger ønsker vi å skifte i alt 5 stoppekraner i kjelleren (de røde rattene i taket). Dette er en modell som ofte lager problemer. Styret ønsker også å få dekket til alle soilrør i kjelleren skikkelig, slik at vi forebygger luftlekkasjer til kjellergangen.

Styret har hentet inn klarsignal fra plan- og bygningsetaten for å gjøre det hellebelagte området ved fortauet om til en forhage. Styret ønsker, når sameiets økonomi tillater det, å sette i gang et prosjekt med å lage en forhage som er dekorativ, funksjonell og lett å vedlikeholde.

Diverse

Styret i Sameiet Odinsgate 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDLIKEHOLDSRAPPORT

FOR

SAMEIET ODINS GATE 2

Dette er ikke en tilstandsrapport som gir oversikt og alle elementer. Hvis dette er ønskelig, vil det bli et betalingsoppdrag (eksternt).



2022

UTARBEIDET AV ABBLs TEKNISKE FORVALTNING

v/Trond Ingeberg

Befaring ble avholdt 11.01.2022

Til stede:

Fra boligselskapet:	Jon Stærkebye, Styreleder
	Geir Nilsen, Kjentmann
	Conny Pettersson, Varamedlem
Asker og Bærum Boligbyggelag AL:	Trond Ingeberg, Ingeniør

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

INNHOLDSFORTEGNELSE

ANBEFALTE PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER DE NESTE 5 ÅR 3

INNLEDNING 4

TAK 6

VINDUER OG DØRER 8

FASADER 10

INNVENDIG FELLESAREAL 12

HMS 13

EL – ANLEGG 14

BRANNFOREBYGGING 15

VANN OG AVLØPSANLEGG 17

UTVENDIGE AREALER 18

ANDRE FORHOLD 19

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN 20

NOTATER: 24

OVERSIKTSKART 25

REFERANSEBILDER 26

ANBEFALTE PRIORITERTE VEDLIKEHOLDSOPPGAVER DE NESTE 5 ÅR I PRIORITERT REKKEFØLGE.

FOR Å FORSTÅ PRIORITERINGSLISTEN MÅ HELE RAPPORTEN LESES.

	Vedlikeholdsoppgaver:	Antatt pris:	Utføres år:
1.	Utbedre takrenne og nedløp mot nabobygg	Innhente pris	2022
2.	Utbedre varmekabler som ikke virker i renner/nedløp	Ca. 8000,-	2022
3.	Utbedre El-anlegg i kjeller ved hovedtavle/jording	Ca. 10000,-	2022
4.	Få på plass en årlig kontroll av slukkeutstyr fellesanlegg	Innhente pris	2022
5.	V/A spyling/kamera kontroll(pr. leilighet)	Ca. 4500,-	2022
6.	Kontroll/rens av ventilasjonskanaler til tak(15 enheter)	Ca. 18750,-	2022-2023
7.	Overflatebehandling av alle vinduer/dører utvendig(pr. stk)	Ca. 1500,-	2022-2023
8.	Drenering bakgården og utbedre drensledninger/kum	Innhentet pris	2022-2024
9.	Utbedre puss/tegl fasader og kjellervegger	Innhente pris	2022-2024
10.	Overflatebehandling av puss/tegl fasader(pr. m²)	Ca. 315,-	2022-2024
11.	Utskifting av kjellervinduer i bakgården(pr. stk)	Ca. 8000,-	2023-2025
12.	Montering av pipehatter(pr.stk)	Ca. 15000,-	2023-2026
13.	Omtekking av tak (pr. m²)	Ca. 750,-	2026-2027

Prisene er inkl. mva, utført av håndverker (2022 priser) dersom annet ikke er spesifisert. Prisene er grove anslag og er basert på erfaringstall. Det vil forekomme avvik mellom overnevnte priser og tilbudspriser.
Rigg og drift vil komme som et tillegg til overnevnte priser.

Ved rehabilitering og vedlikeholdsoppgaver, anbefales det å utarbeide en beskrivelse/ tilbudsforespørsel. Da har man et godt grunnlag for innhenting av sammenlignbare tilbud fra flere entreprenører.

Det opplyses om at styret kan, og er pliktig til, å utføre helt nødvendig vedlikehold, uten samtykke fra årsmøtet.

INNLEDNING

Denne vedlikeholds rapporten er laget med utgangspunkt fra Norsk Standard 3424 og er tilpasset for boligselskaper innenfor ABBLs forvaltning. Rapporten tar utgangspunktet i standardens tilstandsanalysenivå 1 og bruker standardens begreper.

Definisjoner:

- **Tilstandsgradering:** Utrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Referansenivå for denne rapporten er: normal *god tilstand hvor det ikke er nødvendig med umiddelbart vedlikehold.*
- **Konsekvensgrad:** Uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvenser en observert tilstand vil kunne medføre
- **Avvik:** Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som er fastsatt for analysen.
- **Karbonatisering:** En liten bestanddel av lufta består av sure gasser. Denne del av lufta reagerer med betongen og danner karbonater i betongen, derav betegnelsen karbonatisering. Dette er en prosess som starter på overflaten og beveger seg innover i betongen over tid. Dersom denne prosessen når frem til armeringen i betongen, fører dette til at armeringen mister sin naturlige beskyttelse da karbonatisering fører til en betydelig lavere pH i betongen.

Tilstandsgrader:

- **Tilstandsgrad 0:** ingen avvik
- **Tilstandsgrad 1:** ikke vesentlig avvik
- **Tilstandsgrad 2:** vesentlig avvik
- **Tilstandsgrad 3:** stort eller alvorlig avvik (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- **Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU):** Ikke undersøkt.

Konsekvensgrader:

- **Konsekvensgrad 0:** ingen konsekvenser
- **Konsekvensgrad 1:** små og middels konsekvenser
- **Konsekvensgrad 2:** vesentlige konsekvenser
- **Konsekvensgrad 3:** store og alvorlige konsekvenser

Vedlikeholds intervaller:
Det blir operert med tre alternative intervaller for vedlikehold: Kort, middels og lang. Hvilket alternativ man skal velge, avhenger av de aktuelle påkjenningene, dvs. hvor mye bygningen/bygningene er utsatt for klima og miljøpåkjenninger som for eksempel; regn, vind, sol, frost og forurensning. (ref. Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler)

I denne periodiske rapporten er generelt anbefalinger for middels intervall lagt til grunn for vedlikeholdet.

SAMEIET ODINSGATE 2

Boligmassen består av 15 boenheter fordelt på 2 oppganger. Bærekonstruksjonen består av betong.

Byggeår	1904
G.nr/B.nr	212/694 Oslo
Adresse	Odinsgate 2, 0266 Oslo
Type:	Bygård, leiligheter

Sameiet har drevet et jevnt og systematisk vedlikeholdsarbeid. Boligmassen fremstår i bra stand, alderen tatt i betraktning. Hovedutfordringen til boligsameiet ligger mye i at de har en stor boligmasse hvor alderen tilsier et jevnt vedlikehold for å opprettholde forventet standard.

TAK

Taktekke
Taket på bygget er tekket med asfalttakpapp/shingel fra 2001. Ut i fra befaringen så det ut som om det var tekket med asfalttakpapp mot hovedgate og shingel mot bakgården. På befaringen lå det snø på taket.

Observasjoner
- Mose på shingel bakgården (eks bilde 1)

Anbefaler å fjerne mose på tak og taksjekk årlig anbefales.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av asfalttakbelegg:
Kort-15 år, normal-25 år og lang-35 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av takshingel:
Kort-15 år, normal-25 år og lang-35 år.

Takrenner og beslag
Takrenner/nedløp fra 2001. Nedløp fra tak og balkonger på samme nedløp. Varmekabler i alle renner og nedløp. Taknedløp går ned i drensledning mot kum, ble fortalt at rør var kollapset fra kum til kommunalt rør.

Observasjoner
- Mye vann i renne bakgården 2 A (bilde 2)
- Flere varmekabler virket ikke i nedløp/renner
- Drensledning fra kum var kollapset
- Utkast fra nabobygg forside ved 2 A kaster vann på grunnmur (bilde 3)

Anbefaler utbedring av renne på tak som samler vann istedenfor at vannet renner mot nedløp ved 2 A. Drensledning fra kum i bakgården bør repareres så vannet renner fritt mot kommunalt nett. Utkastet som kaster vann og ødelegger grunnmur/betong bør forlenges. Dette er jo naboens nedløp og de bør utbedre dette, dette bør følges opp så ikke mere av grunnmur blir ødelagt. Varmekabler i renner som ikke virker utbedres, her må elektriker inn og utbedre. Viktig at disse står på så ikke nedløp for isspreng.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskifting av takrenner, nedløp og beslag av stål:
Kort-25 år, middels-30 år og lang-35 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for overflatebehandling av takrenner, nedløp og beslag av stål:
Kort-5 år, middels-10 år og lang-15 år.

Piper
Piper ble rehabilitert i 2014-2015. Her ble det lagt et nytt belegg inni pipene. Nye feieluker ble observert hele veien.

Observasjoner
- Mangler pipehatter (eks bilde 4)

Anbefaler pipehatter på alle piper så vann ikke trenger ned i pipeløp og renner ut via feieluker i kjellere/leiligheter.

Det opplyses om at skade på tak grunnet manglende vedlikehold, som fører til for eksempel vannlekkasje, ikke er forsikringsdekkende.

Anbefalt vedlikeholdsrutine av tak:
Som en hovedregel bør taket inspiseres to ganger i året, - vår og høst. Ligger det utsatt til, gjerne oftere. Hver vår bør man spesielt undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Om høsten bør man fjerne løv og annet "rusk" fra sluk og renner. Kontroller alltid beslag og inntekking av piper, takhatter og avlufting.

Tak generelt

Tilstandsgrad:	1-2(Renne med vann og varmekabler som ikke er i funksjon)
Konsekvensgrad:	1-2(Renne med vann og varmekabler som ikke er i funksjon)
Svikt:	Det er registrert svikt.
Risiko:	Risikoen for større svikt er til stede.

VINDUER OG DØRER

Vinduer og balkongdører
Vinduer er fra 1904 i kjellere i bakgård. På frontfasader og i bakgården er vinduer fra 1980. Balkongdør og vinduer ved balkonger ble byttet ut i 2002 da balkonger ble etter montert. Ble opplyst om at enheter var overflatebehandlet i 2008.

Observasjoner
- Generelt utslitte kjellervinduer (eks bilde 5)
- Generelt malingsslitte vinduer på fasader (eks bilde 6)

Anbefaler en overflatebehandling i 2022-2023 av vinduer/balkongdører. Generelt skal nye vinduer overflatebehandles etter ca. ti år iht. FDV dokumentasjon. Vinduer/balkongdører trenger oftere behandling på solvendte fasader. Etter vedlikeholds intervall er samtlige vinduer klare for utskifting utenom de fra 2002 på balkonger. Nye vinduer har en lavere u-verdi og isolerer derfor bedre. De skjermer også bedre mot støy. Ble opplyst om at vinduer i trappeoppgangen skulle rehabiliteres, her har Sameiet mottatt dokumentasjon fra brannteknisk gjennomgang som ikke hadde noen krav om utskifting iht. brannfare. Mye av belistning rundt vinduer bør kontrolleres/utskiftes før overflatebehandling.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utvendig maling av vinduer og balkongdører:
Kort-4 år, middels-6 år og lang-8 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskiftning av vinduer og balkongdører:
Kort-20 år, middels-40 år og lang-60 år.

Ytterdører
Ytterdører i treverk fra ca. 1980. Dører var i ok stand.

Anbefaler en kontroll/smøring årlig samt en overflatebehandling sammen med vinduer/balkongdører.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskifting av ytterdører av treverk:
Kort-20 år, middels-40 år og lang-60 år

Leilighetsdører
Alle leilighetsdører ble utskiftet i 2001 og var i god stand.

Anbefalt vedlikeholds intervall for innvendig maling av dører i tre:
Kort-8 år, middels-9 år og lang-12 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for dører av tre(utskiftning):
Kort-20 år, middels-40 år og lang-60 år.

Ståldører
Ståldører fra 2021. Disse ble satt inn etter brannteknisk gjennomgang.

Anbefalt vedlikeholds intervall for overflatebehandling av ståldører:
Kort-4 år, middels-8 år og lang-12 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for utskifting av stål dører:
Kort-20 år, middels-40 år og lang-60 år

Anbefalt etterbehandlingsmetode for vinduer og dører i tre:
Flatene rengjøres/mattes og eventuell løs maling skrapes. Eventuelle felter med frigjort treverk flekkes med Visir for høvlet treverk. Ferdigstryking foretas med 1 - 2 strøk vindusmaling.

Man skal også tenke på at utvendig og innvendig behandling må ses i sammenheng. Den innvendige behandlingen bør være tettere enn den utvendige. Ved gjentatte behandlinger bør man derfor også påføre en innvendig behandling. I denne forbindelse påpekes det at man ikke må påføre pakningene maling, da dette vil skade pakningen og kan medføre luftlekkasje.
For tett utvendig maling og for damp åpen innvendig, kan medføre at fuktig inneluft trenger inn i treverket og stanger mot utsiden og malingen flasser av på utsiden.
Tiltak: Vinduet må pusses opp, og innsiden gjøres tettere enn utsiden, for eksempel med et ekstra strøk innvendig.

Anbefalt etterbehandlingsmetode for ståldører:
Maling. Dørblad og karm skrapes, stålbørstes, slipes og flekkes med rusthindrende maling. Det gis to toppstrøk. Begge sider behandles.

Vinduer og dører generelt

Tilstandsgrad:	2(Eldre kjellervinduer, overflatebehandling vinduer/balkongdører)
Konsekvensgrad:	2(Eldre kjellervinduer, overflatebehandling vinduer/balkongdører)

Svikt:	Det er registrert svikt.
Risiko:	Risikoen for større svikt er tilstede.

FASADER

Fasader på byggene er av slammet teglsteinsforblending og pussfasader.

Teglsteinsforblending
Slammet teglsteinsforblending på fasader i bakgården. Siste overflatebehandling var i 2008. Blitt reparert noe skader i senere tid.

Observasjoner
- Generelt noen avskallinger/sår på fasader (eks bilde 7-8)
- Smuss/grønske på fasader (eks bilde 9)

Anbefaler å kontakte en murmester for vedlikehold/utbedring av skader på fasader. Etter utbedring kan fasadene vaskes. Etter vedlikeholds intervall for overflatebehandling som er ca. 12 år på pussfasader vil vi anbefale å behandle fasaden på nytt i 2022-2023.

Det gjøres oppmerksom på at det før 1980 ble benyttet stålarmering og trådforbindere uten rustbeskyttelse i murverket. Dette kan føre til korrosjon og svekkelser.

Vedlikeholds intervall for malt pussfasader:
Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Vedlikeholds intervall for teglsteins mur, omfuging:
Kort-30 år, middels-40 år og lang-60 år

Pussfasader forside
Pussfasader i ok stand forside. Sameiet har noe sprekker i fasader forside som kommer av bevegelse i bygget pga. fundamentet står på leire.

Observasjoner
- Sprekker/riss i fasader (eks bilde 10)
- Knekt sokkel ved taknedløp ved 2 B (bilde 11)

Anbefaler murmester med erfaring for hjelp med sprekker/riss i frontfasade. Her kan vann trenge inn i betong og lage frostspreng som fører fort til følgeskader.

Vedlikeholds intervall for malt pussfasader:
Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Vedlikeholds intervall for betong(reparasjon):
Kort-15 år, middels-25 år, lang-40 år.

Balkonger
Balkonger fra 2002 oppført i stål og betong dekker. Ble opplyst at det var membran på dekkene. Her er det også sluk som er tilkoblet nedløp fra tak. Brannstiger er montert på stålkonstruksjon på balkonger.

Observasjoner
- Julelys er surret rundt brannstige (bilde 12)

Anbefaler en kontroll av membraner på balkonger og at julelys ikke surres rundt brannstiger. Dette kan være et notat i årlig informasjon via HMS systemet som skal sendes ut hvert år.

Drenering
Drenering er det gjort noe tiltak på i bakgården ved å få takvann ned i drensrør mot etablert kum. Ble opplyst om at rør fra kum var kollapset. Sameiet har innhentet pris på ny drenering i bakgården.

Anbefaler en utbedring som nevnt under takrenner/beslag og ny drenering bakgården.

Vedlikeholds intervall for utskiftning av drenssystemer med drensrør:
Kort-20 år, middels-40 år, lang-60 år.

Holdbarheten for drenerende masser og drensledning er normalt rundt 30-40 år. Ca. annet hvert år bør man kontrollere i drenskummen at ikke drensledningen er tett. Tette drensledninger må spyles.
Fuktproblemer i kjellerytterveggerkan normalt stoppes ved å drenere og etterisolere yttersiden på nytt.

Fasader og balkonger generelt

Tilstandsgrad:	1-2(Teglsteinsforblending og pussfasader)
Konsekvensgrad:	1-2(Teglsteinsforblending og pussfasader)

Svikt:	Det er registrert svikt.
Risiko:	Risikoen for større svikt er til stede.

INNVENDIG FELLESAREAL

Oppgang/trapperom/korridorer
Trappeoppganger med betongvegger/tak og repoes. Alle gulvflater og trapper er belagt med fliser. Rekkverk av stål med håndløper av lakkert treverk. Siste overflatebehandling i 2002. Oppganger i god stand.

Observasjoner
- Malingsavflass i tak i A oppgang (bilde 13)

Generelt var oppganger i god stand. Malingsavflass kan skrapes bort og behandles på nytt for det estetiske.

Anbefalt vedlikeholds intervall for maling puss/betong/glassfibervev:
Kort-8 år, middels-12 år, lang-16 år.

Anbefalt vedlikeholds intervall for keramiske fliser(utskiftning):
Kort-10 år, middels-20 år og lang-30 år.

Kjeller
Kjeller med boder og gangsoner. Boder er oppbygget i treverk, vegger er malt pussede teglsteinsvegger. Ubehandlet betong gulv. Avtrekksventilasjon i kjeller med serviceavtale.

Observasjoner
- Hull i tak styrerom/bod (bilde 14)
- Generelt avflassa puss på malte teglsteinsvegger (eks bilde 15)

Anbefaler en utbedring av hull i tak styrerom/bod, ble opplyst om at dette var hull etter en lekkasje som ikke var utbedret etter forsikringssak. Vegger med avskalling bør murmester vurdere å utbedre sammen med fasader.

Opplyser om at ting/esker som blir lagret i boder skal stå 10 cm over gulv iht. dekkende innbo forsikring.

Innvendig fellesareal generelt

Tilstandsgrad:	1-2(Hull i tak, avflassing teglsteinsvegger)
Konsekvensgrad:	1-2(Hull i tak, avflassing teglsteinsvegger)

Svikt:	Det er registrert svikt.
Risiko:	Risikoen for større svikt er tilstede.

HMS

Boligsameiet har ABBL HMS. ☺

Ansvar i boligselskap
Boligselskap er å anse som virksomheter, og omfattes av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS-forskriften). Boligselskap er imidlertid organisert slik at det er naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer.
Dette betyr:

I boligselskap har styret plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. Det er styrets ansvar å sikre en tilfredsstillende internkontroll.

Styret kan bli stilt økonomisk ansvarlig, som følgende av manglende vedlikehold.

Skulle en ulykke skje, kan det bli stilt spørsmål om boligselskapets internkontrollsystem fra Politi, Branntilsyn, El-tilsyn og Forsikringsselskap

EL – ANLEGG

El-anlegg i ok stand. Anlegget ble oppgradert i 2002. Ny hovedfordeling i kjeller.

Observasjoner

- Noe løse ledninger som ikke ligger inni i kanaler i kjeller (bilde 16)
- Deksel ikke satt på i hovedfordeling (bilde 17)
- Provkabel er direktekoblet i hovedfordeling (bilde 18)
- 3 fas stikk 32 A er koblet til 16 A sikring (bilde 19)
- Jording var løs på hoved vanninntak (bilde 20)
- Åpne sikringsskap dører i oppganger (bilde 21)

Anbefaler en El kontroll av fellesanlegg da dette ikke er utført i senere tid. Provkabler demonteres/fjernes fra tavle. Provkabler er brukt som tilleggs varme i kjellere via en varmluftsovn. Her kan det monteres en 32 A stikk ved hovedfordeling. 32A stikk som står ved tavle er koblet til 16A sikring. Denne 16A tilkoblingen fjernes og kobler opp 32A med riktig kabel tverrsnitt og forlegning. Deksler skal alltid være på i tavler og sikringsskap i oppganger skal være låst til en hver tid. Jording på vanninntak til strammes. Løse ledninger hvor det er kanaler legges i kanal og lokk settes på.

I forhold til den enkelte leilighet har styret plikt til å gjøre andelseieren/sameieren oppmerksom på det ansvar som denne har etter lov og forskrift. Dette betyr at en andelseier/sameier i et boligselskap har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som en eier av en enebolig.
Det bør foretas regelmessig ettersyn av anlegget, f.eks. hvert tiende år i boliger eller oftere på eldre anlegg.

BRANNFOREBYGGING

Brannvarslingsanlegg i oppganger og leiligheter. Nytt Brannvarslingsanlegg skal monteres i januar 2022. Her skal sentral og meldere byttes, men de skal bruke den gamle kablingen. Pulver apparater og i oppganger og kjeller. Ble opplyst om at de ikke hadde en årlig kontroll av slukkeutstyr fra eksternt firma.

Brannslukningsapparatene og brannslangene i fellesarealene i borettslag skal kontrolleres av autorisert personale hvert år. I leilighetene er kravet at brannslukningsapparatene skal kontrolleres hvert femte år, men mange borettslag velger å få dette utført oftere.

Test brannslange: Sett på vannet, sjekk at det ikke er lekkasjer, prøve spyling, skru av vannet, tøm slange.(kvartal)
Pulverapparater skal på kontroll hvert femte år, og til service hvert 10 år.(info)

Generell info.

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn stiller følgende krav til brannsikring:

Eieren av boenhetene 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.

Alle boligselskap kan gjennomføre brannøvelse (teoriøvelse):

Planlegging og gjennomføring:

En teoriøvelse kan gjennomføres i form av et informasjonsmøte eller en befaring i bygningen. Dette kan dere gjøre på egen hånd eller med bistand fra eksterne. I et informasjonsmøte kan dere ta opp emner som er relevante for boligselskapet og beboerne, for eksempel gjennomgå branninstruksen, diskutere opptreden ved brann, de vanligste brannårsakene og hva man kan gjøre for å forebygge brann. Del gjerne ut brosjyrer eller lignende informasjonsmateriell. Ved en befaring kan man gå sammen i grupper og sjekke hvordan ulike rømningsveier fungerer, se hvor slokkeutstyret er plassert og snakke om hvordan man skal opptre ved brann

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.

Link til kontroll av slukkeutstyr:
https://www.rvb.no/kompetente-virksomheter/

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Mer informasjon om brannvern kan leses på brannvesenets og brannvernforeningens hjemmesider.
http://www.brannvernforeningen.no
http://www.abbv.no/

VANN OG AVLØPSANLEGG

Avløp fra byggeåret og ny vannledning inn i bygg i 2002. Ble ikke opplyst om noen feil vedr. V/A.

Anbefaler en kamerakontroll med spyling med rapport. Da vil man få en status for anlegget og videre tiltak for vedlikehold. Anbefaler en kontroll av rørlegger i fellesanlegg. Mange kraner i kjellere som ingen vet hvilken leilighet den hører til. Dette burde bli merket med leilighets nummer. Hoved vanninntak skal også være merket. Ved en kontroll av fellesanlegg blir alle kraner testet og kan avdekke feil som forhindrer vannlekkasjer. Vann kraner burde også stenges/lukkes to ganger i året så de ikke ruster fast.

Det opplyses om:

-At V/A-anlegget generelt kan ha en mindre levetid ved bruk av forskjellige skjøtesystemer som kan ha kortere levetid enn rørene.

-At ved gjentagende skader og manglende vedlikehold av eldre vann og avløpsanlegg risikerer sameiet at forsikringsselskapet ikke dekker skaden.

-At det anbefales å gjennomspyle avløpsrør jevnlig, hvert 5. år, da skadene kan bli betydelig større om man venter til rørene er tette.

-At stoppekraner bør stenges og åpnes 2. ganger året. Dette for at stoppekranen skal fungere ved nødvendig bruk.

UTVENDIGE AREALER

Trær/beplantning
Et pent opparbeidet område ☺
Det anbefales at vegetasjonen holdes i god avstand til bygningskroppen.

Gangbane til bakgården
Fra gaten og inn til bakgården ligger det planker som gulv. Ble opplyst om at noen av disse var begynt å bli dårlige/råtne. Her kan det byttes ut planker/bord eller bytte ut hele plattingen så det blir estetisk likt. Plankene/bord er av eldre alder.

ANDRE FORHOLD

Ventilasjon
Ble opplyst om at flere rør til tak var lukket da det ble bygget på takterrasser og leiligheter på taket. Her bør det utføres kamera kontroll for å avdekke hva som er åpent eller ikke. Kamerakontroll vil avdekke videre vedlikehold av ventilasjons kanaler.

Annet
Vi vil opplyse at normal levetid på varmtvannsberedere er ca. 15 år.
Forsikringsselskapene beregner aldersfradrag på beredere som har oversteget 5 år.
Aldersfradraget er 10 % pr. år fra og med det 6. året etter at berederen ble tatt i bruk.
Det vil i praksis si at ved en forsikringsdekkende skade på berederne vil egenandelen kunne overstige kr 10000,- (Det trekkes aldersfradrag isteden for egenandel der fradraget overstiger kr 10000,-).

En forsikringsdekkende skade forutsetter at skaden skjer brått og uforutsett. Skade som skyldes tæring og korrosjon som følge av normalt bruk er således ikke dekket.
Vi anbefaler derfor å montere vannstopper ventil der det ikke finnes i dag.

Vannstopperventil fungerer slik: Ved en vannlekkasje, vil en sensor straks registrere dette og automatisk stenge vanntilførselen til boligen.
For eksempel Waterguard. Se for øvrig www.waterguard.no

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN

Det tas forbehold om underliggende konstruksjoner, som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll

Bygningsdel	Produkt	Prisantydning	Utført/år	Intervall/år
Taktekking	Takpapp/shingel inkl nye beslag, pr. m²	Kr. 750,-	2002	25
Ventilasjonskanaler	Rens, pr. enhet	Kr. 1250,-	-	5-7
Vinduer	Nye enheter, pr. stk.	Kr. 8000,-	1980-2008	30-40
	Behandling	Kr. 1500,-	2008	5-7
Leilighetsdør	Utskifting, pr stk.	Kr. 20000,-	2001	20-40
Hovedinngangsdører	Utskifting, pr stk.	Kr. 20000,-	1980	40
	Behandling(vask/smøring)	Kr. 1000,-	-	1
Malt betong innvendig oppganger	Maling, oppgang pr. m^2	Kr. 175,-	2002	12
Utvendig malt betong/puss	Difusjons åpen, pr. m^2	Kr. 315,-	2000-2008	10-12
Fasadevask	Vask pr. m²	Kr. 45,-	-	Ved behov
Drenering	Ny drenering inkl. papp, pr. løpemeter	Kr. 3500,-	1904	40
Elektrisk anlegg	Utskifting	Pris innhentes	2002	35 - 50
Vann- og avløpsanlegg	Spyling	Pris innhentes	-	5
Vann- og avløpsanlegg	Kamerainspeksjon pr.leil	Kr. 4500,-	-	-
Asfalt	Reparasjon, pr. m²	Kr. 750,-	-	ved behov
	Omlegging, pr. m²	Kr. 500,-	-	20

De oppgitte priser er inkl. mva. utført av håndverker (2022) dersom ikke annet et spesifisert. Prisene er basert på erfaringstall. Ved bistand fra profesjonell part til kontrahering, (innhenting av priser, oppfølging mm.) må man påregne 5-10% økning i forhold til anslaget i vedlikeholds-planen. Erfaringsmessig kan det skille mye mellom tilbudene.

Det anbefales å benytte teknisk bistand til rehabilitering og oppgraderingsprosjekter.
Seksjon Rehabilitering bistår boligselskaper med innhenting av tilbud, kontrakter, oppfølging av SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på arbeidsstedet) og oppfølging av entreprenører i utførelsesfasen for alle typer innenfor rehabilitering, vedlikehold og oppgradering.
Seksjon Rehabilitering jobber utenfor forvaltningspakken og fakturerer særskilt.
For uforpliktende tilbud, ta kontakt med seksjonsleder ved avdelingen.
(as@abbl.no)

For bistand med beskrivelse av maler arbeider og innhenting av tilbud samt oppfølging, kan dere kontakte Arild Husebø. (ah@abbl.no)

Sandvika, 25.01.2022

Asker og Bærum Boligbyggelag AL
TEKNISK FORVALTNING
Trond E Ingeberg

Trond E Ingeberg
Ingeniør

SJEKKLISTE FOR UTFØRTE ARBEIDER

1.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

2.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

3.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

4.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

5.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

6.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

7.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

8.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

9.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

10.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

11.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

12.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

13.

Utført av: ..... Dato: .....

Produkt: ..... Pris: .....

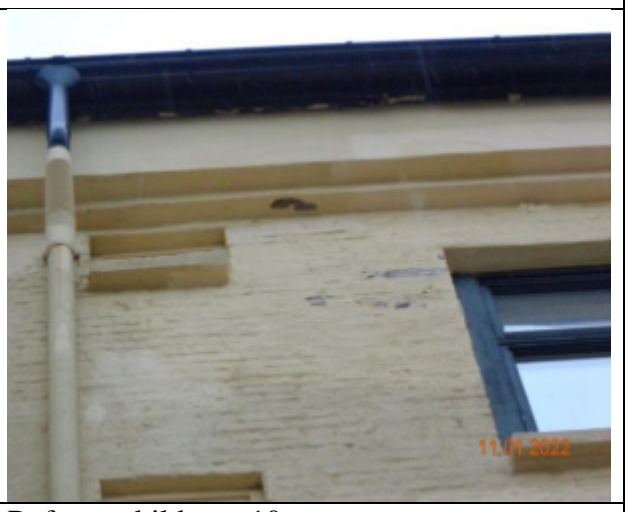
NOTATER:

OVERSIKTSKART

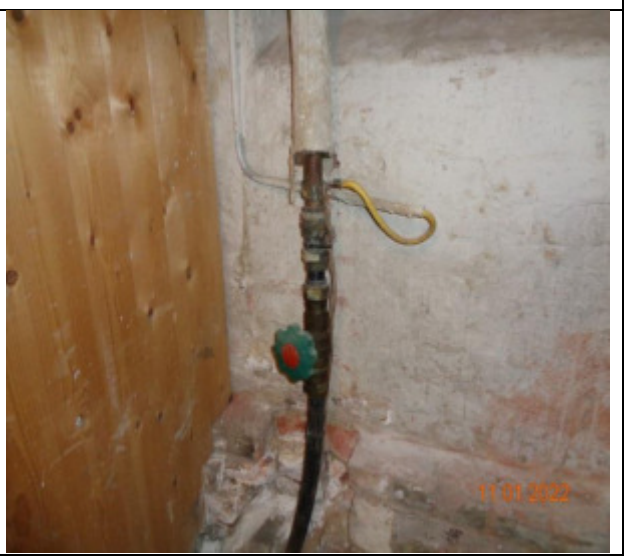


REFERANSEBILDER

Referansebilde nr. 1	Referansebilde nr. 2
	
Referansebilde nr. 3	Referansebilde nr. 4
	
Referansebilde nr. 5	Referansebilde nr. 6
	

Referansebilde nr. 7	Referansebilde nr. 8
	
Referansebilde nr. 9	Referansebilde nr. 10
	
Referansebilde nr. 11	Referansebilde nr. 12
	

Referansebilde nr. 13	Referansebilde nr.14
	
Referansebilde nr. 15	Referansebilde nr. 16
	
Referansebilde nr. 17	Referansebilde nr.18
	

Referansebilde nr. 19	Referansebilde nr. 20
	
Referansebilde nr. 21	
	

Rapport

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Lag: 246 Enhet: 14 Prosjektnavn: Odinsgate 2 Sameiet	**Prosjektnr:**
Møtetype: Befaring	Adr: Odins gate 2 A
Befarings Dato: 21.06.22. Rapport dato: 23.06.22.	Tlf:
Tilstede: Eier av enhet Hanne Gaupås Husøy, for styret Geir Nilsen og Roy Arnesen for ABBL	
Oppfølging*:* *Dersom boligselskapet v/styret ønsker bistand med utbedring/vedlikehold, kan ABBLs Rehab avdeling bistå med oppfølging/utførsel. Dette er en betalt tjeneste. Dette gjelder hvis skaden faller inn under ansvaret til styret.*	

Møtenr: **Saknr:**	**Beskrivelse:**	**Ansvar**
01.01.	Befaring ble foretatt etter henvendelse fra styret og eier av leilighet grunnet misfarging på teglstein i gang i loftsleilighet. Det bles økt etter fukt med overflateinstrument av type Protimeter MMS 2. Det ble funnet noe høyere verdier i områder det var misfarging slemmet og malt teglvegg inne. Disse områdene bør skrapes rene for maling, dette kan gjøres med malingsskrape og stålbørste. Tørketid på teglstein kan være lang, maler bør derfor gjør fukt prøve før oppmaling innvendig. Dette bør derfor gjøres om ikke så lenge. Det bør også sikres og bruke mest mulig diffusjonsåpen maling. Når det gjelder det utvendige som skal gjørs må man kontrollere overflate på pusset vegg, Beslagene på gesims bør ha en dryppkant som gjør at avrenningsvann ledes ut i fra vegg ikke ned langs vegg. (se bilder).	Ut i fra Vedtekten har sameiet ved styret ansvaret for vedlikeholdsplikten av konstruksjon og utvendig fasade. I dette tilfellet bør styret på kalle maler og blikkenslager for kontroll av overflater på fasade. Blikkenslager bør utbedrebeslag. Fasaden som vender ut i bakgård til nabo bør vurderes i sin helhet, trolig bør den rengjøres i sin helhet og males opp igjen med rett type maling for denne pusstype. Alternativt kan dere bruke Rehab hos oss.

REFERANSEBILDER



Referansebilde: 1.
Her ser man misfargingen, trolig skyldes dette fukten i veggen som reagerer med sementen og blir syre.
Området bør skrapes for maling ned til puss eller tegl for tørk.



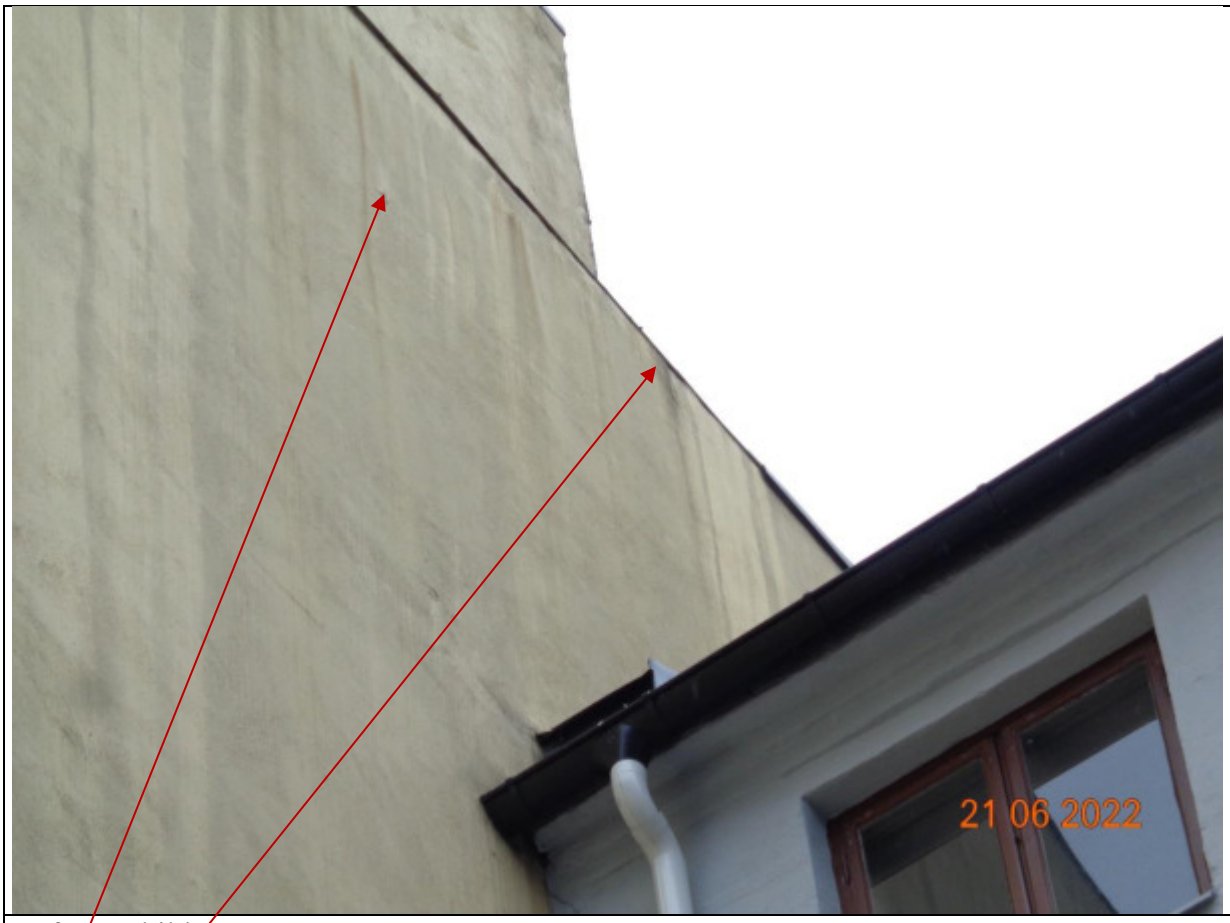
Referansebilde: 2
Her ser man misfargingen, trolig skyldes dette fukten i veggen som reagerer med sementen og blir syre.
Området bør skrapes for maling ned til puss eller tegl for tørk.



Referansebilde: 3
Her ser man misfargingen, trolig skyldes dette fukten i veggen som reagerer med sementen og blir syre.
Området bør skrapes for maling ned til puss eller tegl for tørk.



Referansebilde: 4
Her ser man veggen fra yttersiden, mye avrenning langs fasade.
Beslagsløsning inn på tak til nabobygg bør også kontrolleres.



Referansebilde: 5

Det kommer også godt frem på dette bildet.
Trolig trekkes fukt inn via fasade.

Dette punktet er blåst opp i bilde nr 9.
Gesimsbeslag bør også vende lengre ut i fra vegg.



Referansebilde: 6
Gesimsbeslag har godt opp i lodding, dette kan føre til vann inn i konstruksjonen.
Dette bør repareres eller byttes.



Referansebilde: 7
Beslaget her skulle vært slisset inn i betong, ikke lagt på yttersiden ab betongen.



Referansebilde: 8
Her ser man misfarging på pusset vegg, dette tyder på at det er på tide med behandling av vegg.



Referansebilde: 9
Dette er puss og maling som har løsnet på vegg.



Referansebilde: 10
Skader nede vedd bakke nivå i bakgård til nabo.



Referansebilde: 11
Det samme her, og puss burde ha vært avsluttet med dryppkant av en eller annen type.

Resultatregnskap Sameiet Odinsgate 2, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 408 727	1 135 827	813 947	1 518 700
Annen driftsinntekt	2	55 710	65 776	0	61 400
Sum driftsinntekter		1 464 437	1 201 603	813 947	1 580 100
Utgifter					
Lønnskostnad	3	57 050	39 935	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4	744 057	695 667	781 000	847 200
Vedlikehold, innkjøp	5	384 922	595 493	1 050 000	100 000
P³ kostning,rehabilitering,investering	6	0	0	0	1 500 000
Sum driftskostnader		1 186 029	1 331 095	1 888 050	2 504 250
Driftsresultat før finansposter		278 408	-129 492	-1 074 103	-924 150
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	3 734	766	600	600
Finanskostnad	8	33 683	22 967	18 000	42 000
Sum finansposter		-29 949	-22 201	-17 400	-41 400
¡ rsresultat		248 459	-151 693	-1 091 503	-965 550

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		99 382	0
Andre fordringer	9	197 238	181 511
Sum fordringer		296 620	181 511
Bankinnskudd, kasse o.l	10	659 666	546 464
Sum omløpsmidler		956 286	727 975
Sum eiendeler		956 286	727 975

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	252 429	3 969
Sum egenkapital		252 429	3 969
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	650 000	693 556
Sum langsiktig gjeld		650 000	693 556
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 233	0
Forskudd felleskostnader		7 103	0
Annen kortsiktig gjeld	13	522	30 450
Sum kortsiktig gjeld		53 858	30 450
Sum gjeld		703 858	724 006
Sum egenkapital og gjeld		956 286	727 975

Sameiet Odinsgate 2

Sted:_____, dato:_____

Nicolay Bjørn-Lian	Hanne Gaupås Husøy	Emilie Grini Brenden
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet best³ ende av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett ³ r er uansett klassifisert som omlŋpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Stŋrre anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig over 5 ³ r. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 ³ r. OmlŋpsmidlerVurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppfŋrt til p³ lydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatfŋrt n³ r de er opptjent. Det er foretatt avsetning for p³ lŋpte kostnader som strŋm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsfŋres etter hvert som vedlikehold faktisk er utfŋrt.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og p³ kostninger kostnadsfŋres fortlŋpende i den perioden tiltakene utfŋres. Den verdiŋkningen som disse rehabiliterings- og p³ kostnings tiltakene medfŋrer tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles l³ neopptak i sameiet, vil l³ neopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremst³ som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 408 727	717 588	813 947	847 700
EkstraordinŊr innbetaling av felleskostnader	0	418 239	0	650 000
Renter ordinŊre l³ n	0	0	0	21 000
Sum	1 408 727	1 135 827	813 947	1 518 700

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Diverse inntekter	0	175	0	0
Kabel-tv	55 710	57 600	0	61 400
Bod	0	8 001	0	0
Sum	55 710	65 776	0	61 400

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	50 000	35 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	4 935	7 050	7 050
Sum	57 050	39 935	57 050	57 050

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	43 149	34 048	45 000	45 000
Vann- og avløpsavgift	89 259	83 830	100 000	120 000
Feieavgift	3 634	3 634	4 500	4 500
Renovasjon	87 380	96 207	100 000	110 000
Containerleie	6 594	7 187	0	8 000
Kabel-tv (og ev. bredb³ nd)	133 591	126 140	120 000	150 000
Forsikring	148 107	124 531	135 000	145 000
Forvaltning og revisjon	95 937	51 517	60 000	72 200
Serviceavtaler	12 627	0	0	0
Brannsikring	3 096	0	0	5 000
Kontingent ABBL	0	0	0	500
Serviceavtale skadedyr	11 192	21 438	0	25 000
Kontingenter	1 890	1 490	0	0
Kontigent Huseiernes Landsforbund	0	0	0	2 000
Vaktmestertjeneste	60 970	67 292	0	73 000
Renhold	39 343	50 783	0	55 000
Utgifter v/styret	190	0	0	0
Rekvisita, porto, mm	0	764	0	0
Fellesarrangement/dugnad	1 149	0	20 000	20 000
Leie av lokale	0	5 100	0	0
Gebyr	3 252	2 296	0	2 000
Diverse	2 698	19 412	196 500	10 000
Sum	744 057	695 667	781 000	847 200

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjnp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktny	337	0	0	0
L³ ser, nnkler, ringeanlegg	6 635	0	0	0
Vedlikehold bygg	119 208	14 727	540 000	0
VedlikeholdVVS	0	9 070	130 000	0
Elektriker, materialer	3 128	0	0	0
Vedlikehold elektro	85 706	95 754	75 000	0
Grnntanlegg, fellesareal	359	1 165	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	2 022	4 018	50 000	0
Vedlikehold innvendig anlegg	0	0	150 000	0
Egenandel skade	7 108	0	0	0
Brannsikringstiltak	137 044	470 759	105 000	0
Teknisk bistand	23 375	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	0	100 000
Sum	384 922	595 493	1 050 000	100 000

Note 6 - P³ kostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fasade	0	0	0	1 400 000
Vedlikehold VVS	0	0	0	100 000
Sum	0	0	0	1 500 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter p³ restanse	399	520	0	0
Renter plasseringskonto	3 299	246	600	600
Andre renteinntekter	37	0	0	0
Sum	3 734	766	600	600

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig l³ n	33 383	22 967	18 000	42 000
Andre rentekostnader	300	0	0	0
Sum	33 683	22 967	18 000	42 000

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Restanse tidligere forretningsfører	20	35
Restanse miljøgebyr (mva)	100	0
Periodisering kostnader	197 118	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	181 476
Sum	197 238	181 511

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr.0,-.

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	432 491
Bankinnskudd (driftskto)	142 395	0
Sparekonto Boligbanken	517 272	0
Plasseringskonto 31+	0	113 973
Sum	659 666	546 464

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	3 969	155 662
Fra ³ rets resultat	248 459	-151 693
Sum andre fond/udekket tap	252 429	3 969
Sum egenkapital	252 429	3 969

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppst³ ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved l³ neopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Gjeldsbrevl³ n		650 000	650 000
Gjeldsbrevl³ n		0	43 556
Sum	14	650 000	693 556

Det er stilt fŋlgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
P³ lŋpte renter	522	152
Forskudd tidligere forretningsfŋrer	0	9 513
Annen kortsiktig gjeld	0	20 785
Sum	522	30 450

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	OBOS-BANKEN AS
L³ nenummer:	98207941565
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2021
Rentesats:	6.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2023
Opprinnelig l³ nebelŋp:	650 000
L³ nesaldo 01.01:	650 000
Avdrag i perioden:	0
L³ nesaldo 31.12:	650 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	650 000

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 98207941565	2	56 522	113 044
	8	47 690	381 520
	2	42 391	84 782
	1	26 495	26 495
	1	24 728	24 728
	1	19 429	19 429

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	697 525	283 689
Endringer disponible midler:		
¡ rets resultat (se resultatregnskap)	248 459	-151 693
Fradrag for avdrag langsiktig l³ n	-14 614	0
¡ rets endring disponible midler	233 845	-151 693
Disponible midler 31.12	902 429	697 525

Resultat og balanse med noter for Sameiet Odinsgate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Odinsgate 2

Styreleder	Nicolay Biørn-Lian (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Hanne Gaupås Husøy (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Emilie Grini Brenden (sign.)	11.04.2023

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Odinsgate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Odinsgate 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Penneo document key: 7C7EZ-5F3PO-UP5U8-X6IXN-7O2LX-M2S17

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 13. april 2023
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7C7EZ-5F3PO-UP5U8-X6IXN-7O2LX-M2S17

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

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

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2023-04-13 12:49:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7C7EZ-5F3PO-UP5U8-X6IXN-7O2LX-M2S17

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Nicolay Biørn-Lian.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 12 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Andrea Runningen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret foreslo å redusere styrehonoraret, for at sameiet skal redusere kostnader.

Vedtak:
Styret får kr 25 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Oppsigelse av avtalen med Telia.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å avslutte avtalen med Telia.

6. Budsjett for 2023

Vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

Vedtak:
Ikke på valg

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Emilie Grini Brenden, gjenvalgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Geir Anders Kristian Nilsen, gjenvalgt for ett år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl. 20:00

Protokoll for Sameiet Odinsgate 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nicolay Biørn-Lian (sign.)	05.05.2023
Protokollvitne	Andrea Runningen (sign.)	09.05.2023

VEDTEKTER

for

Sameiet Odinsgate 2, org. nr. 987 389 281

(sist endret på årsmøte 9. juni 2021)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Odinsgate 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212, bnr. 694 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, eventuelle tilleggsdeler fremkommer i seksjoneringssøknaden. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameieren har begrenset adgang til korttidsutleie med til sammen 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Det pålegges sameieren å sørge for at leietaker/ne følger disse vedtektene og sameiets til enhver tid gyldige husordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning av styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen – ref. husordensreglene.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) sameierne som disponerer balkonger plikter å vedlikeholde balkongbygget balkongen er en del av, samt egen balkongs innvendige flater, herunder terrassebord og rekkverk.

k) sameiere som disponerer takterrasse plikter å vedlikeholde •innsiden• av sin takterrasse. det vil si Innvendige flater, herunder terrassebord og rekkverk. mens utgifter som knytter seg til terrassen som en del av selve bygningskroppen, er en felleskostnad. Ansvaret for konstruksjons- eller bygningsmessige feil ved takterrasser, herunder feil ved membran, tilligger alle sameierne som en del av ansvaret for fellesarealer

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører 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 seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet kan revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Dersom en skade rammer seksjonseierens sfære skal seksjonseieren dekke egenandelen. Ved plutselig og uforskyldt ytre skade (for eksempel Innbrudd eller lynnedslag) dekke sameiet egenandelen for seksjonseieren selv om skaden primært rammer seksjonseiers sfære.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIETGNR. 2 I 2, BNR. 694 - ODINSGT. 2, OSLO

I. De enkelte sameieres leiligheter må kun benyttes overensstemmende med vedtektenes i bestemmelser om bruken og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for de øvrige beboere.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, kjellerganger og felles loftsrom må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse fellesarealer er forbudt.

3. Husholdningsavfall skal plasseres i de respektive lukkete felles avfallskasser. Annet avfall, som f. eks. papir, treull, pappkasser, plastsekker m.m. må ikke anbringes i eiendommen, men må straks bringes bort for regning av de respektive beboere. Dersom sameierne finner det påkrevet, kan sameiets styre bestemme at slikt avfall bringes bort for rette vedkommendes regning.

4. Sameierne har plikt til i egen og andres interesse å utvise i ethvert henseende forsiktighet og omtanke ved enhver bruk av eiendommen, og derved medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet.

5. Det skal vanligvis være ro i leiligheten og oppgangen i tidsrommet kl. 23:00 til kl. 06:00. Eventuelle selskapeligheter i det nevnte tidsrom må kun føres under tilbørlig hensyn til de øvrige beboeres nattesøvn. Radio, TV, musikkinstrumenter etc. må til enhver tid benyttes mest mulig dempet. Ytterdør til gate samt ytterdør til oppganger skal til enhver tid være låst.

6. Dersom en beboer ønsker husdyrhold (hund eller katt), må det på forhånd søkes styret om tillatelse. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn til dette. Som eksempel på saklig grunn kan nevnes sterk allergi hos beboere i samme oppgang.

7. Eventuelle klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til sameiets styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, må dette uopphørlig meddelles sameiets styreformann eller dets forretningsfører

8. Disse husordensregler er et vedlegg til sameiets vedtekter, og vedtas av samtlige sameiere sammen med vedtektene.

PROSEDYRE I SKADESAKER

Alle boligselskaper i ABBLs portefølje er bygningsforsikret i enten Gjensidige Forsikring eller Protector Forsikring ASA.

Hvis skade inntreffer:

- Beboer, leder/formann eller vaktmester kontakter ABBL v/seksjon teknisk forvaltning, via skadeskjema på ABBLs hjemmeside: https://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema

- Om akutt skade inntreffer innenfor kontortid, kan skadelidte ta kontakt direkte på tlf. 67 57 40 00, med opplysninger fra skadestedet, dvs. navn, adresse, telefon nr. privat/arbeid, skadedato og antatt skadeårsak-/omfang.
  Utenfor kontortid benyttes selskapenes alarmtelefon - **Gjensidige 03100**
  eller **Protector 24 13 18 88**

- Ved skader som følge av veggedyr eller andre skadedyr som er forsikret hos Norsk Hussopp Forsikring via Boligselskapets fellespolise skal skaden meldes til styret eller vaktmester, som skal melde skaden videre til Norsk Hussopp Forsikring. Grunnen er at styret sitter på kontakt info på alle tilstøtende boenheter, og hvilke som eventuelt har slike skader/plager, og for at skadedyrfirma enklere skal få oversikt over antall tilfeller. Styret benytter skjema: https://hussoppen.no/skade/skademelding/

- Innbrudd-, hærverk- og brannskade som berører fellesarealer skal anmeldes til politiet av styreleder el. vaktmester. Politiets anmeldelsesnummer sendes ABBL.

- ABBL ringer eventuell kontaktperson for å komplettere opplysningene.

- ABBL foretar om nødvendig en forbefaring, for eksempel i de tilfeller det er tvil om forsikringsdekning.

- ABBL melder inn skaden til forsikringsselskapet, som avgjør om det er påkrevd å rekvirere takstmann før utbedring igangsettes. Ved småskader kan ABBL rekvirere håndverker, etter avtale med Gjensidige eller Protector.

- Skaden besiktiges av rekvirert firma eller takstmann og det skrives rapport, der det blir beskrevet hvilket arbeid som skal utføres og hva dette skal koste.

- ABBL får kopi som oversendes styret med kopi til skadelidte. Kalkylen danner grunnlag for et eventuelt helt eller delvis kontantoppgjør til skadelidte, etter avtale med skade-lidte.

- Ved håndverkerassistanse blir fakturaen(e) forhåndsbetalt av boligselskapet før samlet krav sendes forsikringsselskapet.

- Hver beboer må tegne egen innbo- og løsøreforsikring. Skadelidte ordner selv opp med krav overfor sitt innboforsikringsselskap.

- Forsikringsselskapet betaler ut kravet minus egenandel. Vanlig egenandel er pr. i dag kr. 10 000,-. ABBL retter egenandelkravet til skadelidte eller boligsel-skapet, avhengig av skadeårsak.

- Alle kontantoppgjør går vanligvis gjennom ABBL for videre forsendelse til skadelidte. Dette for å lette innkrevingen av egenandelen.

Satser gjelder fra og med 01.01.2023

Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
			eks.mva	inkl.mva
Megleropplysningsbrev		Selger	kr 3 360,00	kr 4 200,00
Eierskiftegebyr	4R	Selger	kr 4 960,00	kr 6 200,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	2R		kr 2 480,00	kr 3 100,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	kr 6 200,00	kr 7 750,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	kr 6 200,00	kr 7 750,00
Innmelding ABBL		Kjøper	kr 675,00	-

Omsetning av aksjebolig (AS)			
Megleropplysningsbrev	Selger	kr 3 360,00	kr 4 200,00
Eierskiftegebyr	Selger	kr 4 960,00	kr 6 200,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring	Selger	kr 2 480,00	kr 3 100,00
Pantesperre / urådighet	Selger	kr 2 800,00	kr 3 500,00
Pantenotering	Kjøper	kr 2 800,00	kr 3 500,00
Transportgebyr	Kjøper	kr 1 900,00	kr 2 375,00

Rettsgebyr fra og med 2021 er: kr 1 243,00

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
20.DEC.83 014489
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBADE

RETT GJENPART BEKREFTES:
KJELL NORMANN HANSEN
Statsautorisert eiendomsmegler

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 694	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Inger Marie Sæther, Knut Knutsen, Lars Waag, Edith Waag, Inger Karine Lihaug, Harald Fehn, Astrid Kristine Bergersen, Ellen Lenvik, Harald Frogner, Randi Nakken, Gunvor Louise Torp, Odd Arnesen, Tom Arnesen, Olaf Linderud og Elin Synnøve Anderson, ved statsaut. eiendomsmegler Kjell Normann Hansen ifl. fullmakt.			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	9/104	21		
2	B	9/104	22		
3	B	9/104	23		
4	B	9/104	24		
5	B	9/104	24		
6	B	9/104	26		
7	B	9/104	27		
8	B	5/104	28		
9	B	4/104	29		
10	B	9/104	30		
11	B	9/104	31		
12	B	9/104	32		
13	B	9/104	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		104/104	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser til sameiet gis det pant i hver seksjon for kr.10.000,-. Panteretten skal til enhver tid ha prioritet etter 85% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

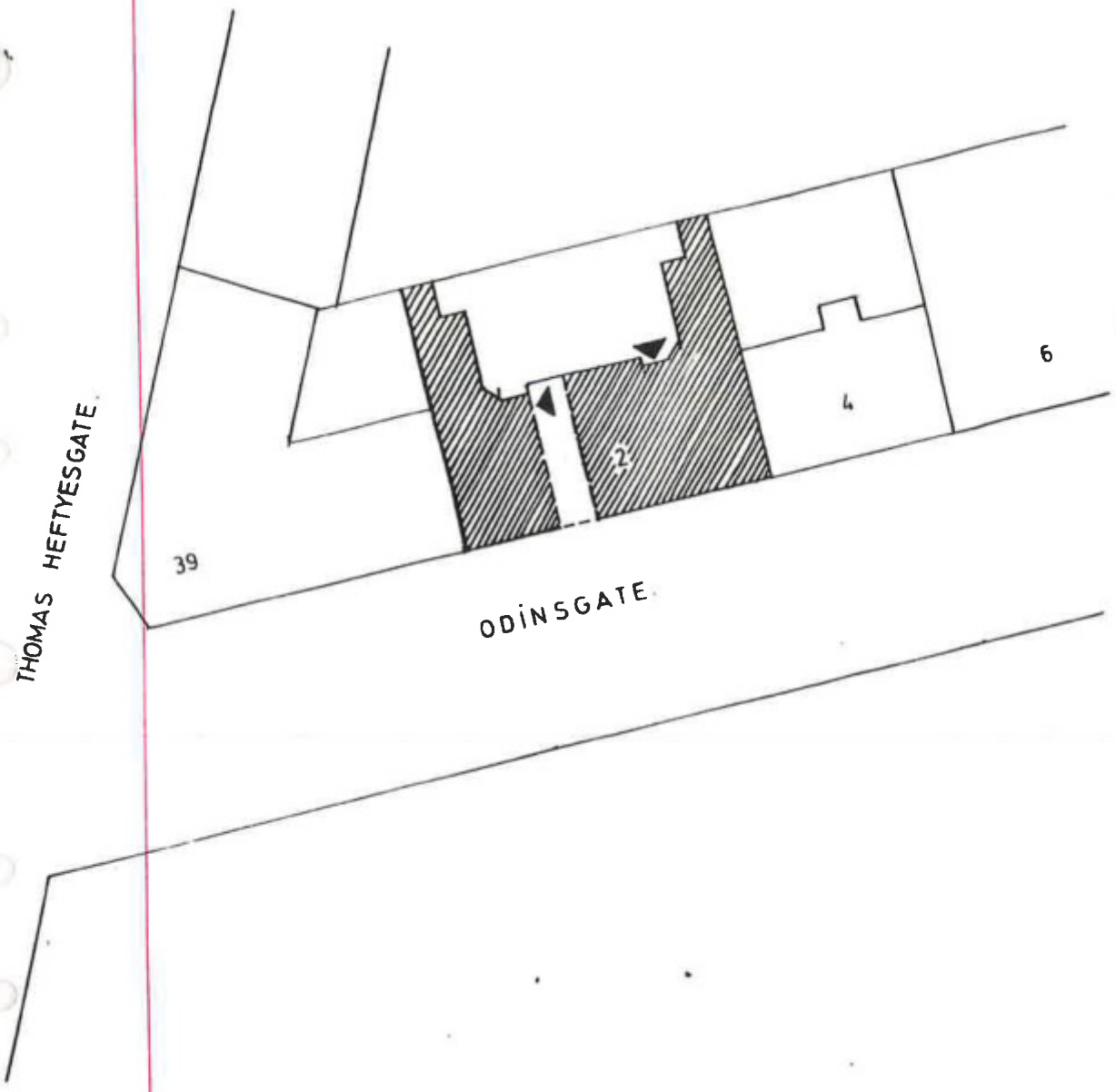
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
15/12.83	
Sted: Oslo	Kjell Normann Hansen ifl.fullmakt av 30/11.83

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Statsaut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen	Torggt.27	204078

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/514489/105
Uthentet 2023-10-06 09:57

side 1



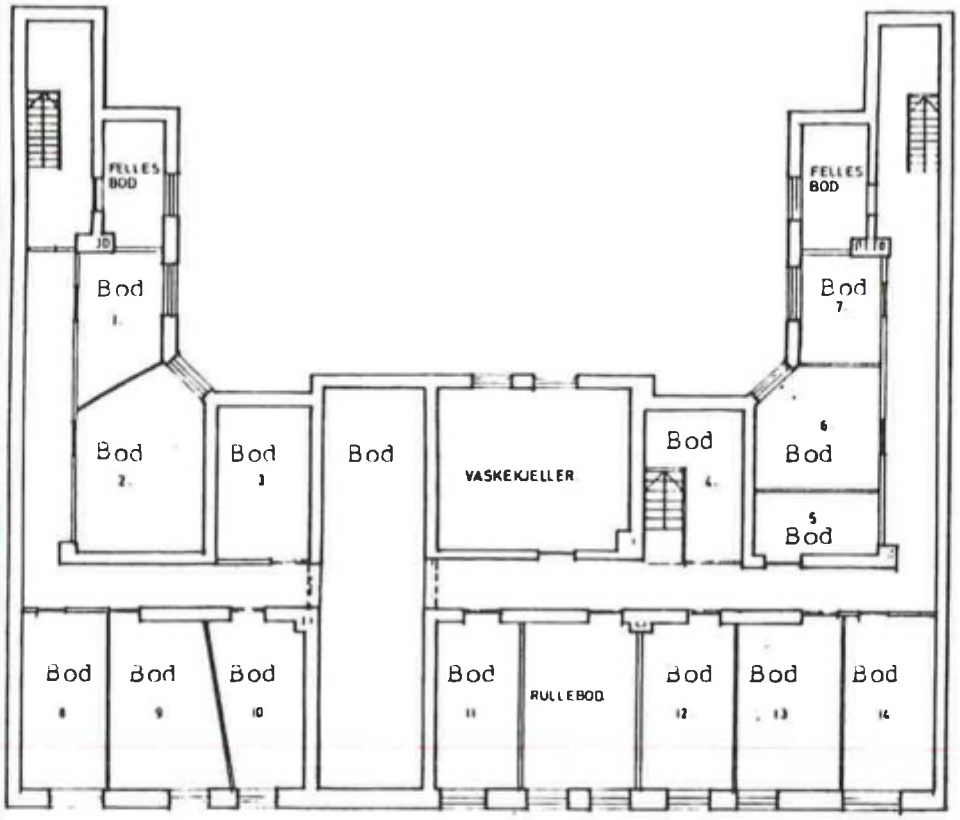
Oslo 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
SITUASJONSPLAN 1:500
15 · 10 · 1983

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/514489/105
Uthentet 2023-10-06 09:57

Side 2



Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.93

ODINSGT 2. 212/614
PLAN KJELLER
15·10·1983.



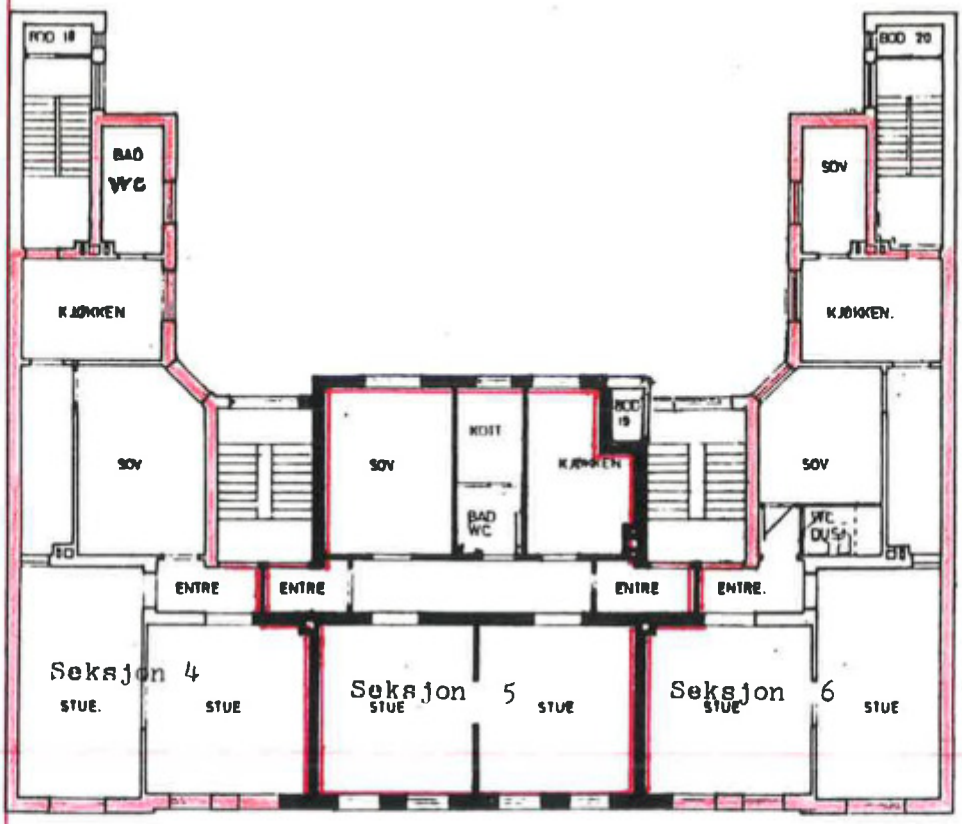
Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
PLAN 1. ETASJE.
15.10.1983

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/514489/105
Uthentet 2023-10-06 09:57

Side 4



Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
PLAN 2. ETASJE.
15. 10. 1983.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/514489/105
Uthentet 2023-10-06 09:57



Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83.

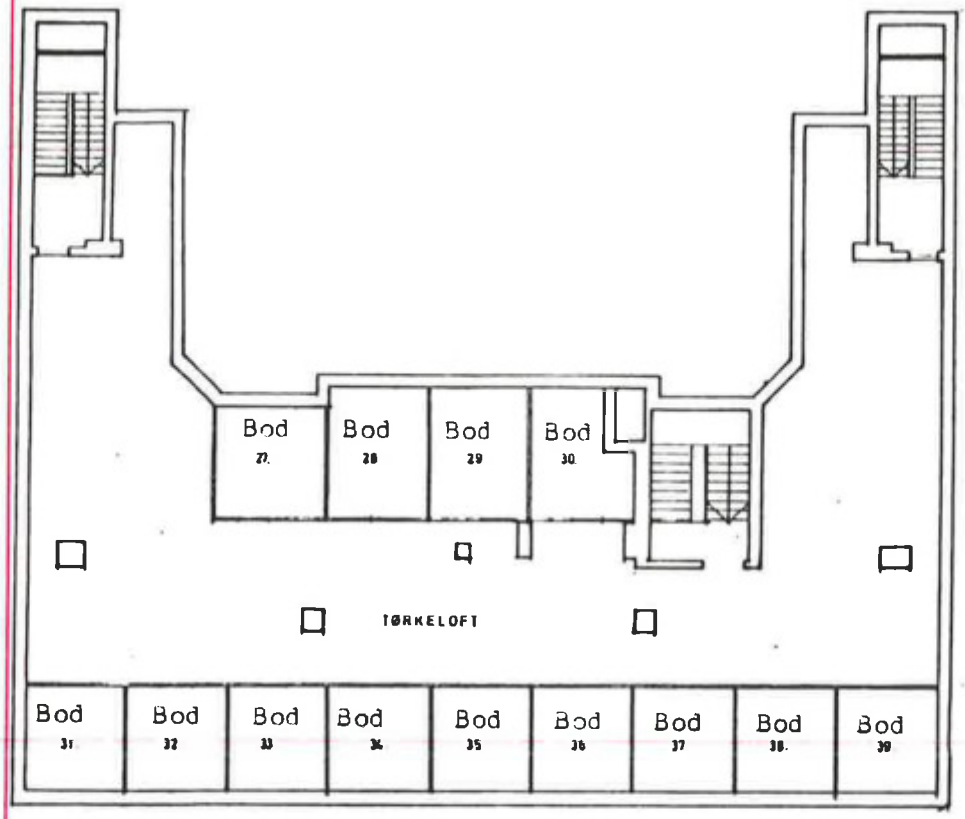
ODINSGT. 2 212/614
PLAN 3. ETASJE.
15.10.83



Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2. 212/614
PLAN 4. ETASJE
15.10.83 .



Oslo, 15. desember 1983

Kjell Normann Hansen
ifl. fullmakt av 30/11.83

ODINSGT 2 212/614
PLAN LOFT.
15.10.83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/514489/105
Uthentet 2023-10-06 09:57

DAGBOKFØRT

20.DEC.83 014489

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBADE

F U L L M A K T

Vi gir herved statsaut.eiendomsmegler Kjell Normann Hansen fullmakt til å undertegne begjæring om oppdeling av eiendommen gnr.212 bnr.694, Odinsgt.2 i Oslo, i eierseksjoner.

Oslo, 30. november 1983.

Inger Marie Sæther
Inger Marie Sæther

Knut Knutsen
Knut Knutsen

Lars Waag
Lars Waag

Edith Waag
Edith Waag

Ingrid Karine Lihaug
Inger Karine Lihaug

Harald Fehn
Harald Fehn

Kari Fehn
Kari Fehn

Astrid Kristine Bergersen
Astrid Kristine Bergersen

Ellen Lenvik
Ellen Lenvik

Harald Frogner
Harald Frogner

Randi Nakken

Randi Nakken

Gunvor Louise Torp

Odd Arnesen

Odd Arnesen

Tom Arnesen

Olaf Linderud

Elin Synnøve Anderson

~~Ellen~~ Synnøve Anderson
ELIN

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
~~PLANLEGGINGSAVDELINGEN~~ UTBYGGINGSAVDELINGEN
Fredensborgveien 24—26, Oslo 1
Telefon sentralbord 20 92 30

Til Eiendomsm.Kjell Normann Hansen
Torggt. 27

OSLO 1

Arkivnr

Deres saksbehandler	Deres henvendelse av	Vår saksbehandler	Dato
		DN/ehj 0637A	830720

MOTTATT VARSEL ETTER EIERSEKSJONSLOVENS § 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM: Odinsgt. 2
GNR/BNR: 212/694

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 830519.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt av lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema.

E. Kruse-Jensen
avdelingssjef

Dag Nafstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/505371/105
Uthentet 2023-10-06 09:58

nr. 537/1963.
avskrift 5. april

ERKLÆRING Gnr. 212 Bnr. 694

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 2 Adamsgate
..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den -5. APR. 1963 19....

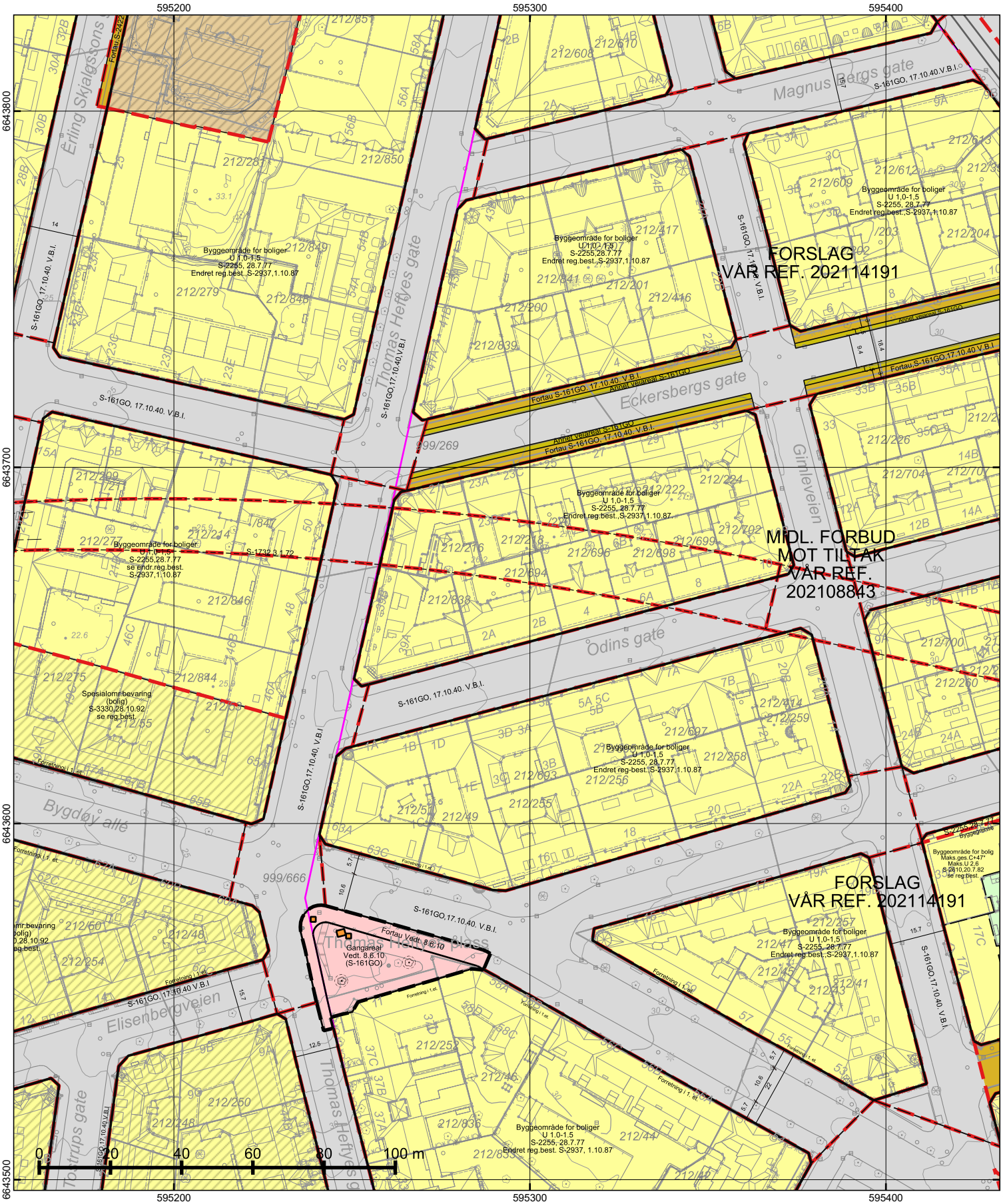
INGENIØR Per Platou, Langgt. 27 37 38
RØRLEGGER

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2023
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230291/ 86479614
Adresse: ODINS GATE 2B
Gnr/Bnr: 212/694
Deres ref.: 14352/ WM120_17_3003222
Kommentar:

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
- 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
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- 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: 04.10.2023
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 230291/ 86479614
Adresse: ODINS GATE 2B
Gnr/Bnr: 212/694

Deres ref.: 14352/ WM120_17_3003222
Kommentar:

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: 04.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 230291/86479614
Deres ref.: 14352/ WM120_17_3003222

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-1732

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

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 268 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Deling av leilighet i 3.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odins gt. 2		64/146

Byggherre

v/Eiendomsmegler Per Aarstrand
Rådhusgt. 20

Oslo 1

Ansvarshavende

Murmester Martin Moe
c/o Ing. Magnus Sæle
Fr. Nansens plass 6

Oslo 1

HG/AMB
Dato
29. mai 1970.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

Skj. C-16. 6000. ANDVORD. 22604/70. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
W.c. og dusj i 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odinsgt. 2		79/3809

Byggherre

Gunvor Torp,
Odinsgt. 2,

Oslo 2.

Ansvarshavende

Gunnar Gundersen,
Niels Juels gt. 8,

Oslo 2.

KLH/TL
Dato
14.mars 1980

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

For bygningssjefen

K. L. Hansen

Bygningsinspektør

K.L.Hansen

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

Skl. C-16 ANDVORD.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 423
02
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Kaaningsbuen

paa Matr.-No. 2 Odins Gade

Indleveret 22 de April 1902 Attesteret

423 III
02

Ved Anmeldelsen bemerkes følgende:

1) Regulerings-chefens Paategning af 12te April 1902

2) Stadsingeniørens Paategning af 20 April angaaende Attest samt Bestemmelser efter § 39

3) Sundheds-Kommissionens Paategning af 22te April med Tilføielse at Pidsvir skiver at anbringe

4) Trappeværn skal ogsaa i Hjørnerne adskilles fra de øvrige Hjælperum ved Væg af almindelig Bindsel jfr. § 47 Litra Ligeledes skal Gitteret i Trappeværn x samt Indkjørselen overholdes jfr. 47 de jfr. § 42 3 -

5) Fundamenterne for Gaarderne skal bringes ned i 2,50 m. Dybde under Gaden.

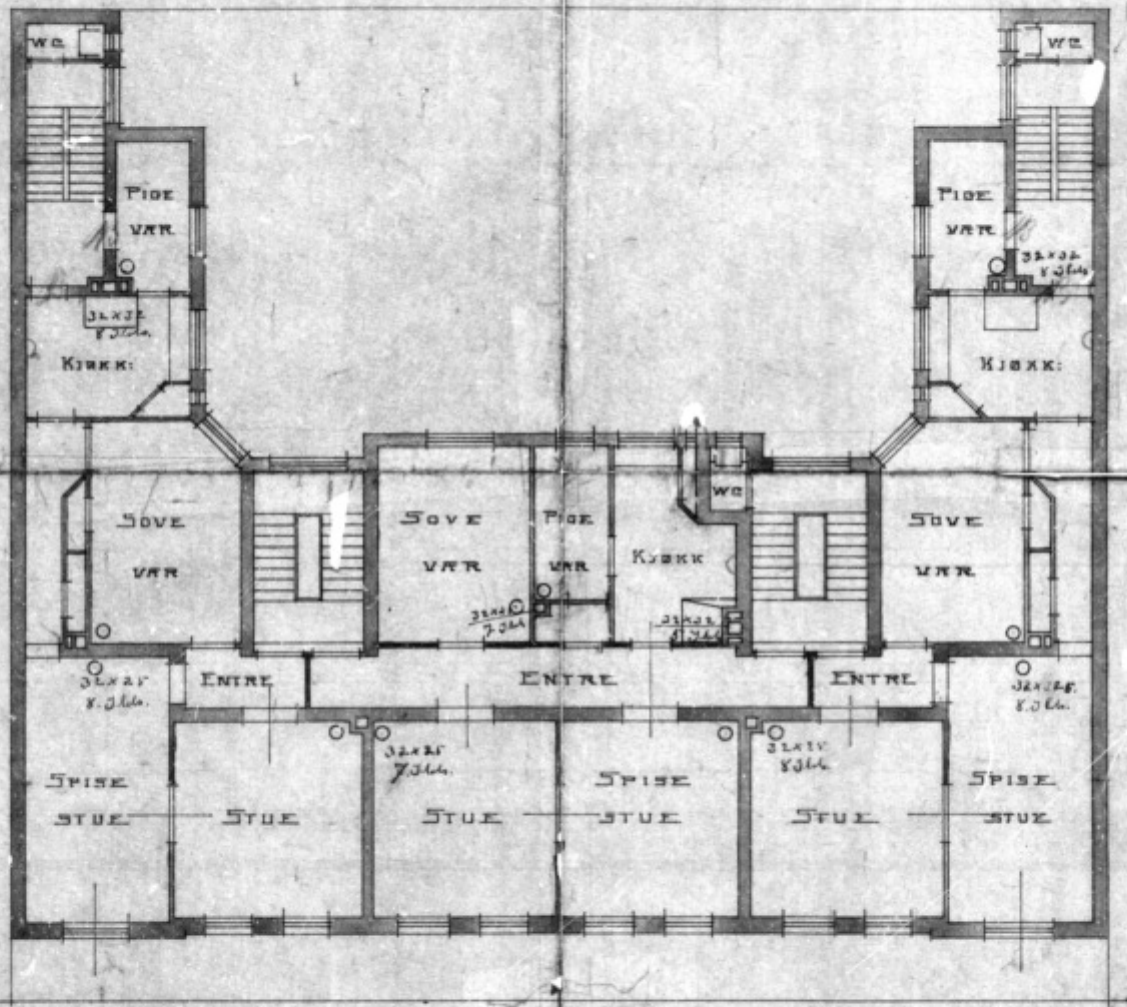
6) Bygningslovens § 29 angaaende Afvirkningsklasser jfr. § 29 B for Trappeværnsvægge Attest 13. maa iagttages

7) Væggene R Attest med Grænt om Indgangstrappen fra Indkjørselen maa som Ydervægge udføres af 1½ Stens Mur.

8) I Etagerne skal Endevæggene i mindre Leilighed bygges med Blænt angivet udføres af dobbelt Hjørnet eller pudses med Cement.

9) Kommunet i 1-2 Etg samt Pigeværelset i mindre Leilighed i øvrige Etager maa ikkjøbe udvendigt Adgang til. bygge Trappet idet at man skal passere Kjøkkenet

ODINSGADE 2.

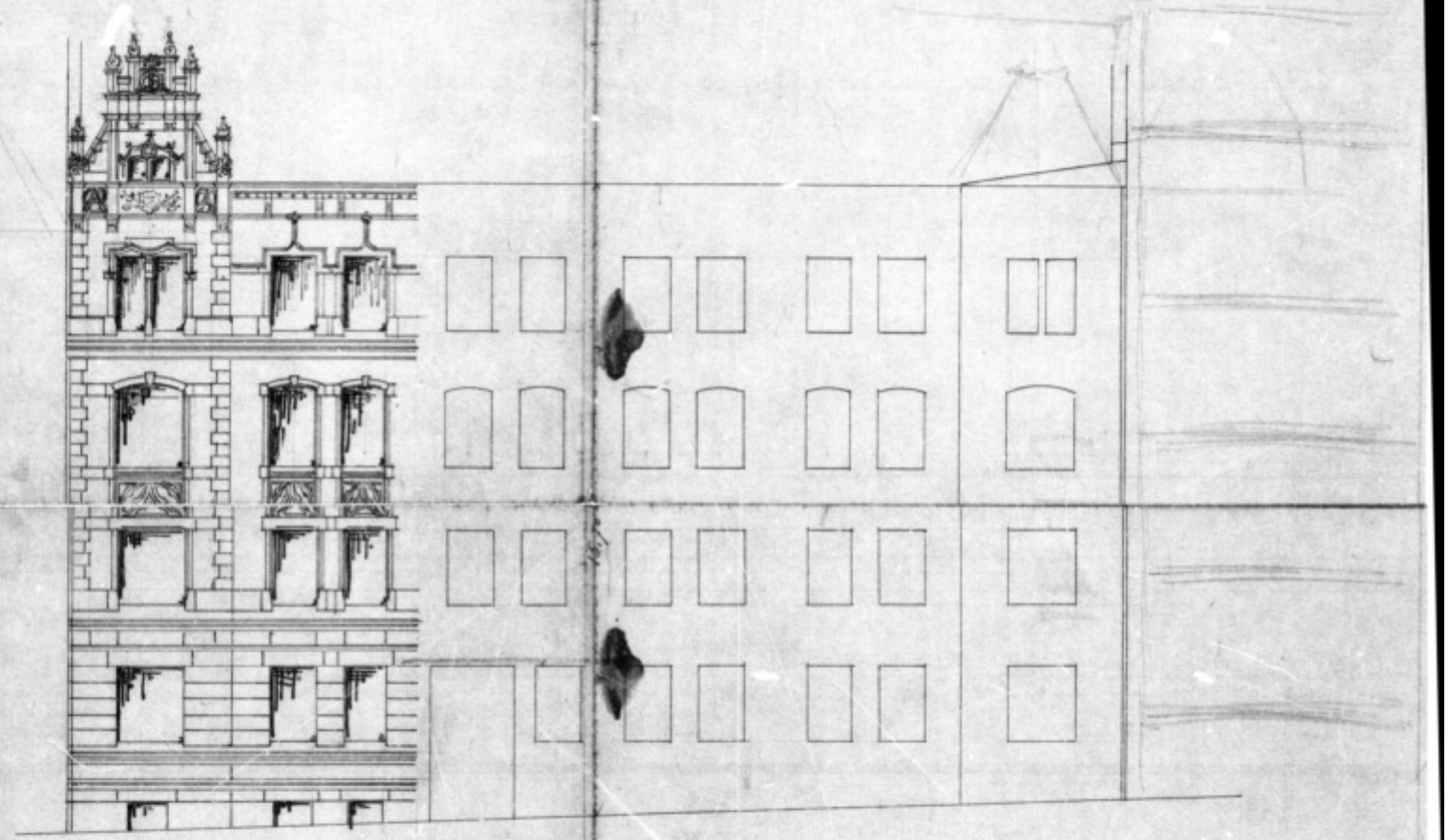


PLAN AF 2DEN 3DIE OG 4DE ETAGE

CHR: MAI 1902.

Olaf Thom

ODINSGADE 2



FACADE.

CHR: APRIL 1902

Olaf Storm

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Odins gate 2B
Gnr. 212 Bnr. 694 Snr. 10 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
18-23-0290

Meglerforetak: Solli & Partnere AS
Saksbehandler: Keven Frantzen
Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 46 80 06 00
E-post: keven.frantzen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater