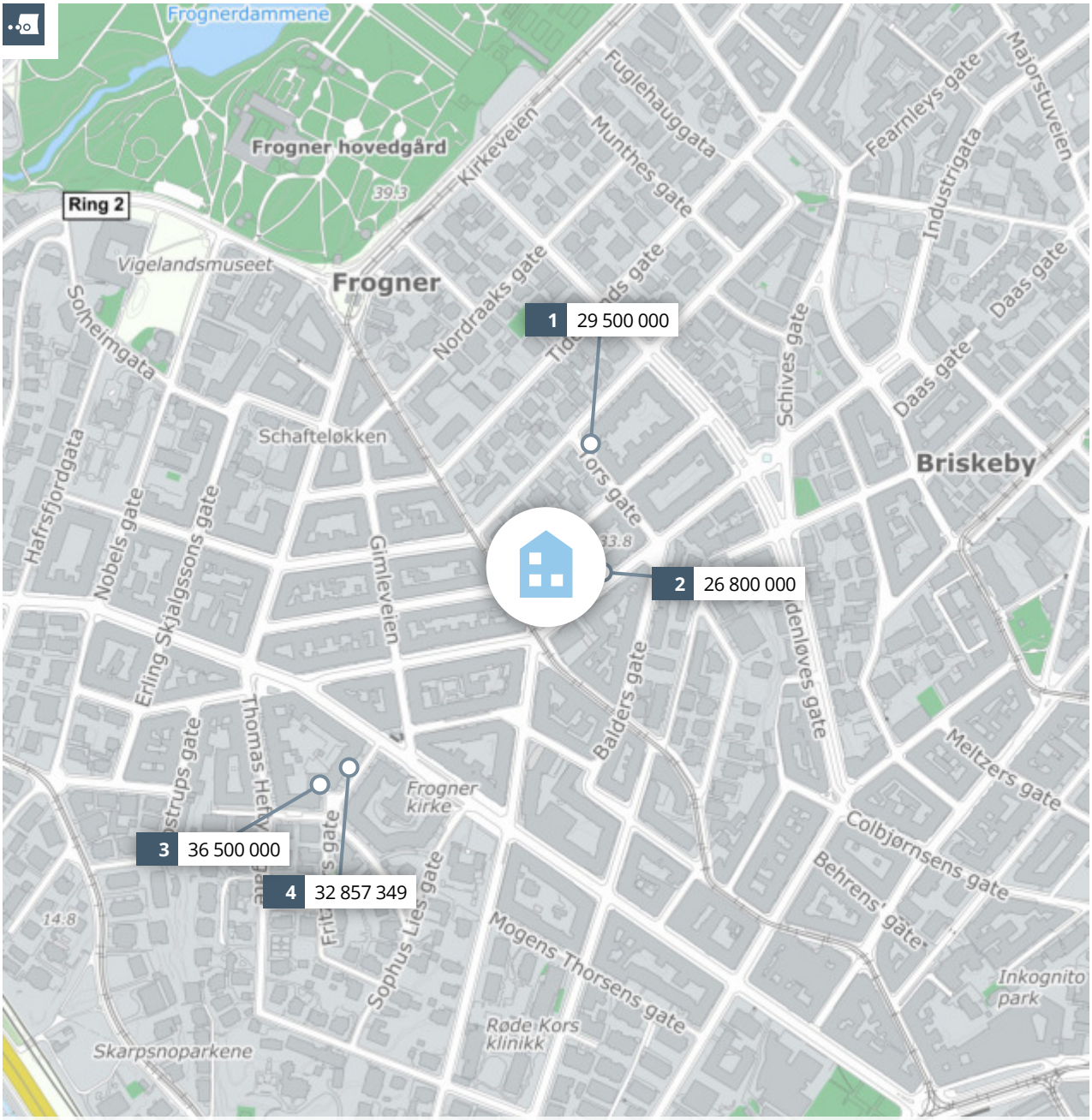
ODINS GATE 21

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattest bad og balkonger
Forsikring IF
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ODINS GATE 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 18.11.2023

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins gate 21, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1914

GNR 212 BNR 714 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 11

Verdivurdert til

26 000 000

149 000	26 149 000	175 503
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	149 m²
BRA	149 m²
Byggeår	1914

Fellesutgifter	5 685
Formue	55 945
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tors gate 5 188 m² 1904 2. etg 3 sov	25.01.2023	29 500 000	**29 500 000**	0	29 500 000	**156 915**
2	Løvenskiolds gate 8 156 m² 1906 5. etg 4 sov	15.03.2022	26 800 000	**26 800 000**	0	26 800 000	**171 795**
3	Fritzners gate 18 A 152 m² 1931 4. etg 2 sov	02.05.2023	38 500 000	**36 500 000**	0	36 500 000	**240 132**
4	Fritzners gate 20 192 m² 1920 3. etg 2 sov	02.06.2021	29 500 000	**32 750 000**	107 349	32 857 349	**171 132**

Betydelig påkostet og eksklusiv leilighet i den fine delen av Odins gate med flott utsyn mot elegante byvillaer. Originale detaljer som stukkatur og rosetter er bevart.

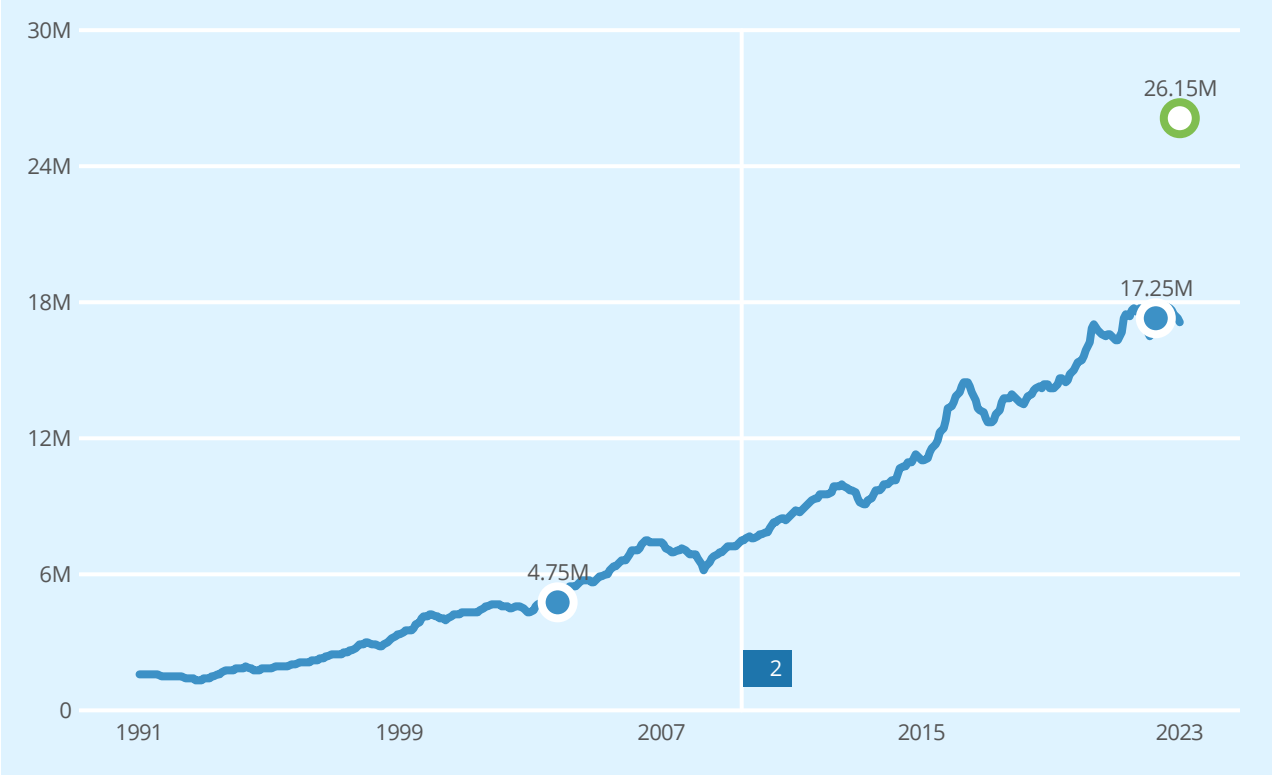
Gården er tegnet av den velkjente arkitekten Syver Nielsen i Jugendstil.

- Garasjeleie like i nærheten kan overtas
- 2 balkonger
- Utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer
- Snekkerbygde løsninger på kjøkken, bad og garderober
- Hvitevarer fra Gaggenau
- Peis i hall
- Masteravdeling med stort bad, walk-in og utgang til balkong
- Romslig soverom II med enkel adkomst til bad II
- Separat vaskerom
- Nye vann- og avløpsrør inne i leiligheten
- Godt med garderober i leiligheten
- Loft- og kjellerbod + felles sykkelrom

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.02.2023	28.02.2023		17 000 000	17 100 000	152 444	17 252 444	3
06.05.2004	12.05.2004	18.08.2004	4 500 000	4 750 000	-	4 750 000	
20.02.2001		20.02.2001	-	4 600 000	-	4 600 000	4
19.08.1994		19.08.1994	-	140 000	-	140 000	4
04.02.1992		04.02.1992	-	1 100 000	-	1 100 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Optimalisert romløsningen samt betydelig påkostet

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

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 11 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

20.8M
20.3M
19.8M
19 265 000 Prisantydning i snitt
18.8M
18.3M
17.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 11 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

12.6M
12.4M
12 196 000 Prisantydning i snitt
12 070 000 Salgspris i snitt
11.8M

Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

175 503 Odins gate 21 Totalpris 26 150 000

113 679 FROGNER RODE 11 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

112 639 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Odins gate 21
0266 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 08/01/2024

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:212, Bnr: 714
Hjemmelshaver:	Nora Margrethe Eriksen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1914
Tomt:	568 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eier
Befaringsdato:	06.11.23
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Lett skrånet tomt. Asfaltert adkomst til bygården.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur av naturstein. Bærende konstruksjoner hovedsakelig av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak belagt med takplater (ikke besiktiget). Utvendig fasade forblendet med murpuss.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Ildsted i entré/hall.
Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

ROMHØYDE:
Entré: 3,02m
Hovedsoverom: 2,98m
Bad: 2,80m
Vaskerom: 2,81m
Soverom: 3,01m
Spisestue: 3,01m
Kjøkken: 3,03m

Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:
Spisestue: 12mm
Stue: 15mm
Kjøkken: 15mm
Gang: 35mm
Soverom: 25mm

Leiligheten disponerer to kjellerboder, målt til 4,6kvm og 3,7kvm.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad og vaskerom. Vegg-til-vegg teppe hovedsoverom. Tregulv øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette overflater øvrige rom.
Himling: Slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:
Leiligheten har blitt omfattende pusset opp i 2023 med blandt annet:
- nytt kjøkken
- to nye bad og et nytt vaskerom
- trukket om det elektriske anlegget
- nye vann- og avløpsrør inne i leiligheten
- pusset/rehabilitert overflater

Felleskostnader:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	149	0	0	7	149	0
Kjellerboder	0	8	0	0	0	0
SUM BYGNING	149	8	0	7	149	0
SUM BRA	157					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

P-ROM:

Entré/hall, to bad, vaskerom, tre soverom, stue, spisestue, kjøkken

S-ROM:

Forutsetninger: (Værforhold, hindringer, etc.):

Merknader om andre rom:

Andre merknader:

Tilstede ved befaringen:

Lasse Røsnes

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Det er ikke kontrollert at oppmålte bod er den som faktisk tilhører seksjonen. Bod er fremvist av eier.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

08/01/2024



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad ved soverom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjnisje med en stk svingbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende dobbeltservant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Designsluk av plast med tilhørende vannlås, klemring, hårsil og synlig slukmansjett.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg for våtsonen da badet er ubrukt og det er gjenværende garanti. Det er fuktsøkt på utsatte overflater uten å måle unormale verdier.

Merknader:

1.2 Bad ved entré/hall

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med en stk svingbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig slukmansjett.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg for våtsonen da badet er ubrukt og det er gjenværende garanti. Det er fuktsøkt på utsatte overflater uten å måle unormale verdier.

Merknader:

1.3 Vaskerom

TG 1 1.3.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Slette overflater.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
- Opplegg for vaskemaskin

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

TG 2 1.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser der det registreres 6mm fall 140cm skrått ut fra sluket og mot sikringsskap. Krav til fall på vaskerom er:
1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning.

TG2 vurderes da fall på gulv mot sluk ikke tilfredsstiller gjeldende krav.

Merknader:

TG 1 1.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig slukmansjett.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende vegg for våtsonen da vaskerommet er ubrukt og det er gjenværende garanti.
Det er fuktsøkt på utsatte overflater uten å måle unormale verdier.

Merknader:

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette og profilerte fronter, benkeplate av stein og samme type steinplate på vegg over benk for backsplash. Det opplyses om at type stein er Taj Mahal. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, kombiovn, varmeskuff, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Helstøpt servant i benkeplate og 1-greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det registreres stedvis knirk i gulvet i boligen.
Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med koblede 1+1- lags glass, ukjent alder, åpenbart eldre. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdører av tre.

Balkongdører av tre med koblede 1+1-lags glass, med ukjent alder, og 2-lags isolerglass, produsert i 2016.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på vinduer og balkongdør med koblede glass.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra spisestue til balkong på ca. 2,5kvm vendt mot nordvest. Støpt dekke og rekkverk av mur. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 100cm. Det er registrert riss i muren og avflassing av maling på dekke.

Utgang fra soverom til balkong på 4,3kvm vendt mot sørøst. Dekke kledd med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101cm.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran lokalisert i fordelerskap med rør-i-rør på vaskerom og fungerer fint. Det er montert vegghengt toalett på bad med synlig lekkasjesikring fra sisterne. Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra produsert i 2022, montert i 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Bereder plassert i himling over overskap på vaskerommet, koblet med drensrør ned til gulv for å avdekke en eventuell lekkasje.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilluft til hovedsoverom via friskluftsventil i yttervegg. Det savnes tilluft til øvrige oppholdsrom. Tilluft til bad via spalte under dørblad. Spalten til hovedbadet er ikke tilfredsstillende. Det skal være spalte på minimum 10mm under hele dørblad for god sirkulasjon. Det savnes tilluft til vaskerom. Badene er tilkoble mekanisk avtrekksvifte. Naturlig avtrekk på vaskerom.

TG2 vurderes da det savnes tilluft til de fleste oppholdsrom, vaskerom, ikke tilfredsstillende lufting til hovedbad, samt naturlig avtrekk på vaskerom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap plassert på vaskerom med automatsikringer og 14 kurs. Overbelastningsvern på 40amp. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger i leiligheten med behov for tiltak.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegningner. Det fremgår av planløsningen at vegg mellom spisestue er flyttet for å få en luftigere åpen løsning med spisestue og nytt kjøkken. Soverommet er blitt mindre. Det er bygget et nytt bad og vaskerom på bekostning av original anretning. Opprinnelig bad er forstørret. Vegg mellom opprinnelig pikeværelse og kjøkken er revet, og det er bygget et nytt masterbedroom. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen.

Øvrig planløsning samsvarer med de byggemeldte tegningene.

Det er fremlagt ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 15.08.23.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes da fall på gulv mot sluk ikke tilfredsstiller gjeldende krav.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da det er ukjent alder på vinduer og balkongdør med koblede glass.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det savnes tilluft til de fleste oppholdsrom, vaskerom, ikke tilfredsstillende lufting til hovedbad, samt naturlig avtrekk på vaskerom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186230379

Adresse	Odins gate 21		
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?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Røsnes Eiendom AS	**Selger1etternavn**	Lasse

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

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

Firmanavn: ETB as

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye bad i 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ny smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ferdigattest gitt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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 07.11.2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er skjevheter i gulv i leiligheten

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det er planer om rehab av verandaer/fasader, se vedlegg fra Styret

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

Kommentar:

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: Pro Elektro as

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt elanlegg i 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fra pro Elektro as

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

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:

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 07.11.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Hvis ja, beskrivelse: Det jobbes med en vedlikeholdsplan for sameiet.

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

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.

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 07.11.2023

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.

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.

Røsnes, Lasse

Signert av

bankID

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
07.11.2023

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Maren Berge Kurud
Gange-Rolvs gate 1 C, 0273 OSLO
E-post: WM120_3004636@usermail.webmegler.no

7491602 7383/4 07.11.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.11.2023.

Boligselskap: 7383, Sameiet Odins Gate 21
Organisasjonsnr: 994.435.922
Eier: Røsnes Eiendom As
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 4
Adresse: Odins Gate 21, 0266 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 83066606.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Seksjon 1 i sameiet er en næringsseksjon og eies av sameierne. Hjemmel er tinglyst med ideell 1/10 av gnr. 212, bnr. 714, snr. 1, i Oslo kommune (se vedtektenes § 4, siste ledd).
- Tv/internett er inkludert i felleskostnadene

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (07.11.23)
* OBOS01-98207470902	A	1.577.870,-	17 år 1 md.	12		Flyt	7,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.685,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	2.017,-	7.368,-	55.945,-	152.444,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207470902	148.315,-	1.310,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2023

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Arne Eggen Odins Gate 21, 266 OSLO, e-post: arne@try.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten endring av priser på våre tjenester med virkning fra 01.01.2024.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr

Status kostnader – rehabilitering Odins gate 21

Vi har nå hatt en gjennomgang av det totale arbeidet og dermed de totale kostnadene med rehabiliteringen. Arbeidet har vært omfattende og det har vært vanskelig å forutse den endelige totalrammen på prosjektet. Underveis har vi måttet ta mange valg som har kostet mer enn det vi estimerte. Ikke helt uvanlig i slike prosjekter generelt, og kanskje spesielt hvor vi har å gjøre med en over 100 år gammel gård.

Slik det ser ut per dato, kommer vi til å lande på nærmere 8,5 mill., før baktrappen er rehabilitert. Det er ved flere anledninger orientert om at vi opererer med estimater, men kanskje litt optimistiske estimater. At vi lander over estimatet rokker likevel ikke ved at styret er meget fornøyd med arbeidet som er utført. Det er også verdt å minne om at vi var nære ved å iverksette et prosjekt med et kostnadsestimat på godt over 12 mill. Da var heller ikke baktrappen medregnet i prosjektet.

Det gjenstår fortsatt en del arbeid, men innen 14 dager er stillasene tatt ned og gården overlevert. I tillegg skal vi kjøpe nye krukker og planter utenfor vår inngangsdør. Og be en gartner se over og stelle i bakhagen vår.

Hvor har merkostnadene kommet, ut over tidligere nevnte estimat:

1: Før vi landet på Murpartnern, kjøpte vi en tjeneste av OPAK. En tjeneste som kostet oss 100.000 kroner. Ref. anbefalinger som vi ikke valgte å følge / høye estimater nevnt over.

2: Arbeidet med pyramiden har kostet mer enn det vi estimerte. Første estimat lå på i underkant av 650.000 kroner inkl. mva. Da hadde vi ikke da tatt høyde for arkitekt, søknad til kommunen og en del andre følgekostnader. Pyramiden blir 150.000 kroner dyrere enn estimert.

3: Tre av seks altaner har fått nytt stålunderstell. Vi hadde kun tatt høyde for rensing og ytre behandling av stålet. Nytt stål + arbeidet med tilpasning, sveising og nye vannrør har kostet oss nærmere 200.000 kroner ekstra.

4: Vi hadde heller ikke beregnet bytte av varmekabler i takrenner og rør. Det medførte en ekstra kostnad på over 150.000 kroner.

5: Vi visste at fasaden i bakgården var dårlig, men det viste seg at den vår dårligere enn først antatt og måtte tas helt ned. Entreprenøren hadde lagt inn et relativt høyt estimat, men det holdt ikke. Det er lagt ned 1-200.000 kroner ut over det vi antok, noe vi har blitt informert om underveis.

6: Demontering av glassrekkverket på Meretes takterrasse og tilpasninger når det skulle settes på plass igjen, har vært relativt krevende, tatt lang tid og dermed bidratt til en økning på nærmere 80.000, -.

7: Vi måtte ta mange, hver for seg relativt små, uforutsette valg, som f.eks. rens av granitten på bakkeplan, ut mot Odins gate. Totalt har det blitt en god del kroner ekstra, og har nå rundet 100.000 kroner.

I skrivende stund har vi rundet 8,3 – og ser at det blir 8,5 før vi når mål. Dog uten en rehabilitert baktrapp. Om vi dermed velger å avvente arbeidet med baktrappen, det vil bli tema på styremøtet 22. august.

I tillegg, noe som forsterker kostnadsbildet, ble vår leietaker innvilget 50 % rabatt på leien så lenge arbeidet pågår. Dette gir oss 80.000 kroner mindre i inntekter i samme periode.

Hva betyr dette?
Selv om vi gikk inn prosjektet med en buffer på konto, vil ikke denne bufferen holde. Når vi møtes til styremøtet torsdag 22. skal vi se nærmere på hvordan kapitalbehovet på 5-600.000 kroner skal dekkes inn. Om vi skal belage oss på et 4. avdrag eller øke lånet vårt i OBOS-banken. Forutsatt samme betingelser, og at vi følger nedbetalingstiden som gjenstår på det eksisterende lånet, vil felleskostnadene øke med gjennomsnittlig ca. 550 kroner / måned – dog justert for eierbrøk.

Mer info om alt som har med rehabiliteringen å gjøre innen en uke.

For styret
Arne

Årsmøte 2024

Sameiet Odins Gate 21

Til seksjonseierne i Sameiet Odins Gate 21

Velkommen til Årsmøte mandag 27. mai 2024 kl. 18.00 hos Simonetta og Jon

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Odins Gate 21 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
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 til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved ankomst Årsmøtet.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Odins Gate 21
avholdes mandag 27. mai 2024 kl. 18.00 hos Simonetta og Jon

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Mail fra Merete Blakstad vedr. Eierbrøk
   - **B)** Etablering av kameraovervåkning

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Styreleder er ikke på valg – sitter ett år til
   - **B)** 1 styremedlem, Mari Vonen, er ikke på valg – sitter ett år til
   - **C)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **D)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **E)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.5.2024
Styret i Sameiet Odins Gate 21

Arne Eggen Mari Vonen Simonetta Anita C. Hindar

Protokollen sendes ut innen sommerferien.

2: ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Eggen	Odins gate 21
Styremedlem	Mari Vonen	Odins gate 21
Styremedlem	Simonetta Hindar	Odins gate 21
Varamedlem	Ola Kolle	Odins gate 21
Varamedlem	Per Hansen-Tangen	Odins gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Odins Gate 21
Sameiet består av 11 seksjoner.
Sameiet Odins gate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994435922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Odins Gate 21

Gårds- og bruksnummer:
212 714

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Odins Gate 21 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire styremøter i løpet av året – med tilhørende referater sendt ut til seksjonseierne etter hvert møte. Det har vært få kommentarer og spørsmål knyttet til referatene. Det som har kommet har blitt besvart fortløpende.

Styret har bestått av styremedlemmene Mari Vonen og Simonetta Hindar og styreleder Arne Eggen. I løpet av året er en leilighet solgt.

Vedlikeholdskostnadene var lave frem til oppstart av vedlikeholdsprosjektet like før påsken 2024. Det forventes minimum en totalkostnad på 7,5 millioner. En måned inn i arbeidet og i underkant av en måned før Årsmøtet ser det ut for at rammen fortsatt holder. Styret har gjennom en rekke e-poster informert om prosjektet. Planen vi til slutt landet på er den vi nå styrer etter. Styret forventer at alle seksjonseiere innbetaler sin andel – delt etter eierbrøk – innen frister som er meddelt. OBOS ordner med fakturering til seksjonseierne og utbetaling til entreprenøren.

Styret håper på å videreføre leieavtalen med Brundtland og Krosby / Sotheby's. Avtalen skal reforhandles våren 2025, med virkning fra 30. juni, for tre nye år. For å være på tilbudssiden, og med tanke på ønsket nevnt over, avtalte vi at de betaler halv leie mens byggearbeidet pågår.

Styrets viktigste oppgave er naturlig nok knyttet til daglig drift av gården, som for eksempel å sikre inntektene, vann og avløp, brann, heis, TV og internett og trappevask, for å nevne noe. Styret mener at styrets oppgaver er vel ivaretatt og at driften av gården er god. Til tross for det, ble vi utsatt for et innbrudd i gården denne våren. Sikringstiltak planlegges og vil bli gjennomført i løpet av året, etter overlevering av det pågående vedlikeholdsprosjektet.

Kommentarer til Årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. De løpende generelle kostnadene for 2023/24 forventes å ligge på samme nivå 2024/25, kanskje noen få prosent høyere.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 001 985,-.
Dette er som budsjettert.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 065 580.
Dette er 165 000 høyere enn budsjettert. Økningen skyldes i hovedsak kjøp av rådgivningstjenester hos OPAK, som vurderte vedlikeholdsbehovet før vi landet på å gi jobben til Murpartnern.

Resultat
Årets driftsresultat endte med et tap på kr 63 595. Årsresultatet etter finansinntekter/-kostnader endte med et tap på kr. 151 400,-. Dette kommer frem av resultatregnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 393 768,-.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

- - -

Kommentarer til manglende budsjett for 2024/25

Vi er midt inne i et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Sluttsummen er ikke helt forutsigbar, og vi vet med stor sannsynlighet at den kommer til å påvirke sameiets arbeidskapital. Med basis i det vil styret komme tilbake med et budsjett inkl. et likviditetsbudsjett for 2024/25, når siste faktura til entreprenøren er betalt. Det skjer en gang etter overtakelse av prosjektet en gang i august. Da først vet vi hva som venter oss, om vi har vært nødt til å tære på egenkapitalen, om det må hentes inn ytterligere kontanttilskudd, om vi må øke fellesutgiftene, eller om vi er «good to go». Styret melder allerede nå at det vil bli avholdt et ekstraordinært Årsmøte med dette som tema i løpet av høsten. Her noen kommentarer til forventede inntekter og kostnader i året som kommer:

Inntektene våre

Vi forventer en noe lavere inntekt ettersom vi har gitt vår leietaker 50 % avslag på husleien de fem månedene arbeidet i gården pågår. Vi avventer en eventuell justering av fellesutgiftene til vi har en fasit på vedlikeholdsprosjektet, men ser ikke for oss at fellesutgiftene skal økes i 2024.

Godtgjørelse til styret

Holdes uendret.

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret forventes justert i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 5 %

Energi

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Våre energikostnader er relativt lave og styret antar at de vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Kommunale avgifter

Vi forventer at Oslo kommune øker satsene, som de alltid gjør, men at Eiendomsskatten holdes på samme nivå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er foreløpig ikke fastsatt av forsikringsselskapet, men vil helt sikkert indeksjusteres. I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på boligselskapets skadehistorikk og byggemåte. Vi regner med en økning på 10 %.

Drift og vedlikehold

Det investeres 7,5 mill. i vedlikehold i år, kanskje mer. Det antar vi holder for i år. Men generell drift kommer vi ikke unna.

Faste avtaler og tjenester

Boligselskapets faste avtaler (trappevask, vaktmester, TV og internett etc.) er regulert i forhold til forventet prisstigning, 5%

Renter

Den nominelle renten på lånet er per dato 7,9 % og forventes å ligge på dette nivået en god stund.

SAMEIET ODINS GATE 21
ORG.NR. 994 435 922, KUNDENR. 7383

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 001 985	946 331	1 002 000	0
Andre inntekter		0	27 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 001 985**	**973 831**	**1 002 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-9 870	-10 000	0
Styrehonorar	4	-80 000	-70 000	-70 000	0
Revisjonshonorar	5	-8 789	-5 634	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-55 095	-52 968	-55 000	0
Konsulenthonorar	6	-68 241	-7 170	-20 000	0
Drift og vedlikehold	7	-246 309	-173 886	-175 000	0
Forsikringer		-206 437	-182 823	-201 000	0
Kommunale avgifter	8	-191 070	-161 458	-183 800	0
Energi/fyring		-13 040	-19 072	-15 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-89 316	-60 686	-60 000	0
Andre driftskostnader	9	-96 003	-87 223	-105 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 065 580**	**-830 788**	**-899 800**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-63 595**	**143 043**	**102 200**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 967	21 455	0	0
Finanskostnader	11	-111 772	-78 386	-93 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-87 805**	**-56 931**	**-93 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-151 400**	**86 112**	**9 200**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-151 400	0		
Reduksjon udekket tap		0	86 112		

SAMEIET ODINS GATE 21
ORG.NR. 994 435 922, KUNDENR. 7383

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	162 815	162 815
SUM ANLEGGSMIDLER		**162 815**	**162 815**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		51 269	11 633
Kundefordringer		0	850
Forskuddsbetalte kostnader		15 829	15 977
Driftskonto OBOS-banken		359 075	597 318
Sparekonto OBOS-banken		21	21
SUM OMLØPSMIDLER		**426 195**	**625 799**
SUM EIENDELER		**589 010**	**788 614**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 017 733	-866 333
SUM EGENKAPITAL		**-1 017 733**	**-866 333**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 574 316	1 621 791
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 574 316**	**1 621 791**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 335	0
Leverandørgjeld		6 819	28 643
Påløpte renter		10 719	537
Påløpte avdrag		3 554	0
Påløpte kostnader		0	3 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		**32 427**	**33 157**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**589 010**	**788 614**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i Sameiet Odins Gate 21

Arne Eggen Simonetta Anita C. Hindar Mari Vonen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	671 985
Leie	330 000
Felleskostnader Næring	36 528
Eiendomsskatt	4 807
Kommunale avgifter næring	4 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 047 328**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader NÆ	-36 528
Eiendomsskatt	-4 807
Kommunale avgifter næring	-4 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 001 985**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket for bevertning kr 1 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 789.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OPAK AS-Konsulenthonorar	-67 554
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-68 241**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 025
Drift/vedlikehold VVS	-108 220
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 384
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 982
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-246 309**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 538
Vann- og avløpsavgift	-135 283
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-42 974
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-191 070**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 726
Lyspærer og sikringer	-1 134
Vaktmestertjenester	-46 249
Renhold ved firmaer	-38 498
Andre fremmede tjenester	-137
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 590
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 173
Velferdskostnader	-506
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 003**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 979

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 551
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	**23 967**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 772
SUM FINANSKOSTNADER	**-111 772**

NOTE: 12
LEILIGHETER

Leiligheter	162 815
SUM LEILIGHETER	**162 815**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	378 209	
Nedbetalt i år	47 475	
		-1 574 316
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 574 316**

Innkomne saker
Kun en sak er kommet inn til styret før fristen 1. mai.

- - -

1: Vedrørende eierbrøk

Det er naturlig for styret å referere saken slik den er kommet inn fra Merete Blakstad

«Jeg har tatt opp dette med formannen i styret Arne pr. mail 1. gang 17.03.24.
Jeg flyttet inn i Odins gate 21 i 2002. Noen år efter hadde vi et årsmøte. DA ble det opplyst at seksjon 10 og 11 hadde for høy sameiebrøk i forhold til arealet på leilighetene. Seksjoneringen ble foretatt i 1984 da loftet ble utbygd, og har siden ikke vært forandret. Jeg fikk opplyst at arealet pr. leilighet, seksjon 10 og 11 i 1984 ble beregnet til ca. 200 kvm/leilighet. Siden har beregning av areal i loftsleiligheter med skråtak blitt forandret. Man fikk en matrikkel lov av 2009 hvor areal ble målt etter godkjente tegninger på mikrofilm.

Ifølge vedlagte matrikkelrapport 08.10.2010: Areal oppdater etter godkjente tegninger på mikrofilm:

1. etg. / seksjon 2 og 3	146 og 144 kvm.
2., 3. og 4 etg. / seksjon 4-9	154 og 158 kvm
5 etg. / seksjon 10 og 11	137 kvm.

Ut fra Grunnbokinformasjonen fra 1984 er sameiebrøken beregnet ut fra bruksenhetens areal (punkt 3b)

1.etg. / seksjon 2 og 3	150/2000
2.,3.og 4. etg. / seksjon 4-9	188/2000
5. etg. / seksjon 10 og 11	221/2000

5. etg. har høyest sameierbrøk, men arealet er minst.
Det ble ikke gjort noe med sameierbrøken ved årsmøtet for ca. 10-13 år siden.

Nå får vi store utgifter til oppussing av gården. Vi skal betale i forhold til sameierbrøken. Nå syns jeg vi må rydde opp i sameierbrøken, så vi alle betaler et korrekt beløp. Fellesutgiftene blir også beregnet ut fra sameierbrøken»

Kommentar til saken fra styret

Som Merete nevner i den innsendte saken, sendte Merete denne saken til styret i vinter. Det betyr at denne saken allerede er tatt opp i et styremøte. Det ble umiddelbart klart for styret at dette var en sak for Årsmøtet.

Styret sendte et svar til Merete 22. mars, et svar som styret mener at seksjonseierne bør få innsyn i før vi møtes på Årsmøtet. Her er mailen – og saken til Årsmøtet – fra styret til Merete:

«Vi har avtalt at vi skal ha et styremøte i april, høyst sannsynlig den 15. Da skal vi diskutere denne saken. Når det gjelder temaet, så kommer jeg til å melde at brøken bør bestemmes ut fra en kombinasjon av faktorer, hvor kvadratmeter er en av dem:

1: Kvadratmeterandel: Den totale størrelsen på hver leilighet i forhold til den totale størrelsen på bygningen.

2: Leilighetenes plassering i bygget. Jo høyere opp i etasjene, jo høyere verdi, jo høyere brøk.

3: Leilighetenes tilgang til altaner, terrasser, balkonger og derav utsikt, noe som også påvirker leilighetens størrelse / verdi og derav brøk.

4: Leilighetenes tilgang og nytteverdi av en heis.

5: At den er fastsatt basert på tidligere avtaler eller historisk praksis i sameiet, for vanligvis blir sameiebrøken fastsatt når sameiet stiftes, og den kan justeres senere hvis det er enighet blant sameierne og i samsvar med gjeldende lover og vedtekter for sameiet».

I en oppfølgende mail har vi også gjort Merete oppmerksom på at beslutningen om å endre på våre vedtekter, slik at de er i tråd med sameieloven, ble fattet på sviktende grunnlag. Her utdrag fra en uttalelse fra Huseierforeningen:

«Eierseksjonsloven åpner imidlertid for å vedtektsfeste en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd. En slik vedtektsbestemmelsen forutsetter imidlertid samtykke fra de seksjonseierne det gjelder. En seksjonseier må altså uttrykkelig si seg enig, dersom det skal vedtektsfestes at vedkommende skal ha vedlikeholdsansvaret for deler av fellesarealet. Dersom seksjonseieren først har samtykket, binder imidlertid dette også senere eiere av seksjonen».

Med dette har alle samme informasjon før vi møtes og tar opp denne saken på Årsmøtet.

2: Kameraovervåkning

Styret diskuterte bedre sikring av gården på vårt siste styremøte. Kameraovervåking av utvalgte steder, som for eksempel vår inngangsdør og/eller bodkjeller ble diskutert. Styret besluttet å ta dette opp med Avarn, som allerede ivaretar sikringen av heisen. Uansett utfall av samtalen med Avarn ønsker styret å høre hva Årsmøtets mener og eventuelt få tilslutning til å etablere kameraovervåkning. Dette er ikke snakk om en løpende kameraovervåkning, og må selvsagt skje innenfor lovens rammer knyttet til personvern. Styret ser for seg en løsning hvor Avarn kan se på opptak, dersom vi igjen opplever uønskede hendelser her i gården.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Styrets leder – ikke på valg:

Arne Eggen

B. Styremedlem – ikke på valg:

Mari Vonen

C. Som styremedlem – på valg for 2 år – foreslås:

Simon Flo

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Per Hansen-Tangen

Ola Kolle

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Arne Eggen

Elisabeth Bendixen

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret kan kontaktes på odinsgate21@styrerommet.no - eller enda raskere til våre private mailadresser. Se mottatt mail fra styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 38 92 92, e-post post@vaktmesterandersen.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, oef@obos.no. Husk å merk bestillingen med nøkkelnummer og mobilnr. da Servicesentralen Lås og Nøkkel sender SMS når nøkkelen er klar til avhenting i Neuberggt. 21.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83066606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

Årsmøte 2023

Sameiet Odins Gate 21

Til seksjonseierne i Sameiet Odins Gate 21

Velkommen til Årsmøte mandag 24. april 2023 kl. 18.00 hos Ingebjørg og Arne

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Odins Gate 21 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
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 til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Odins Gate 21
avholdes mandag 24. april 2023 kl. 18.00 hos Ingebjørg og Arne

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Revidert vedlikeholdsplan
   - **B)** Mail fra Merete Blakstad vedr. dekning av kostnader for renovering av altaner.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Styreleder er på valg
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 14.4.2023
Styret i Sameiet Odins Gate 21

Arne Eggen Karin Solveig Finstad Simonetta Anita C. Hindar

Protokollen sendes ut og blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Eggen	Odins Gate 21
Styremedlem	Karin Solveig Finstad	Odins Gate 21
Styremedlem	Simonetta Anita C. Hindar	Odins Gate 21
Varamedlem	Ola Kolle	Odins Gate 21
Varamedlem	Mari Vonen	Odins Gate 21

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Odins Gate 21
Sameiet består av 11 seksjoner.
Sameiet Odins Gate 21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994435922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Odins Gate 21

Gårds- og bruksnummer:
212 714

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Odins Gate 21 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire styremøter i løpet av året – med tilhørende referater sendt ut til seksjonseierne etter hvert møte. Det har vært få kommentarer og spørsmål knyttet til referatene. Det som har kommet har blitt besvart fortløpende.

Styret har bestått av styremedlem Karin Finstad, styremedlem Simonetta Hindar og styreformannen Arne Eggen. I løpet av året er en leilighet solgt og en forberedes for salg.

Vedlikeholdskostnadene har vært lave i året som gikk, men vi ser nå at de kommer til å øke i år og årene som kommer. I løpet av våren / forsommeren 2022 må vi utbedre skader på flere av altanene ut mot Odins gate. Balkongdørene i 4. etasje er fortsatt ikke byttet ut. Arbeidene vil så langt det lar seg gjøre dekkes av saldoen på vår bankkonto. Restbeløpet bør dekkes inn av kontanttilskudd fra seksjonseierne.

I forbindelse med befaringen høsten 2021 så vi på taket, våre relativt nye balkonger mot bakgården, vinduene, kjelleren mm. Dette med tanke på å lage en vedlikeholdsplan for gården for de kommende fem årene, 2023-2028)

Styret inngikk høsten 2022 en ny langsiktig leieavtale med Brundtland og Krosby / Sotheby's. Voss Vann flyttet ut i august / september og de nye leietakerne overtok i det Voss Vann flyttet ut. Avtalen med Brundtland og Krosby går til 2025.

Styrets viktigste oppgave er naturlig nok knyttet til daglig drift av gården, som for eksempel å sikre inntektene, vann og avløp, brann, heis, TV og internett og trappevask, for å nevne noe. Styret mener at styrets oppgaver er vel ivaretatt og at driften av gården er god.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 973 831.
Dette er på nivå med fjoråret og litt lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduksjon grunnet tomme leieforhold.

Kostnader
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 830 788.
Dette er høyere enn i 2021, men på nivå med budsjettert. Økningen skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat på kr 86 112. Dette fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 592 642.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

- - -

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2023

Vedlagt følger vårt forslag til likviditetsbudsjett for 2023. Budsjettet er basert på bokførte tall for inneværende år, og vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Sum-kolonnen til høyre viser budsjettåret 2023 samlet. Kostnader er forsøkt periodisert i de månedene de skal betales.

Inntekter

Vi har tatt utgangspunkt i gjeldende felleskostnader og eventuelle andre faste og forventede inntekter sameiet har.

Godtgjørelse til styret

Holdes uendret.

Forretningsførerhonoraret

Forretningsførerhonoraret vil bli justert i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 3,5%

Elektrisk energi, olje, gass og fjernvarme

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå i 2023.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 12 % for renovasjon, 16,5 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Endelig vedtak foreligger ikke før i desember. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2023 er foreløpig ikke fastsatt av forsikringsselskapet. Indeksjusteringen for bygninger blir på 6,8 % fra 1. januar 2023. I tillegg foretar forsikringsselskapet individuell prisjustering basert på boligselskapets skadehistorikk og byggemåte. Vi foreslår å legge til grunn en økning på 10% av årets premie.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. Har styret planer om større vedlikeholdstiltak må vi ha snarlig tilbakemelding, slik at vi kan justere budsjettet.

Faste avtaler og tjenester

Boligselskapets faste avtaler (trappevask, vaktmester, TV og internett etc.) er regulert i forhold til forventet prisstigning, 5%
Dersom styret nylig har, eller planlegger, å endre eller inngå nye avtaler ber vi om en snarlig tilbakemelding slik at dette kan innarbeides i budsjettet.

Renter

Rentenivået i oktober 2022 er lagt til grunn for budsjettet. Renten på lånet er per dato 6,3 %.

SAMEIET ODINS GATE 21
ORG.NR. 994 435 922, KUNDENR. 7383

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	946 331	973 592	1 014 000	1 002 000
Andre inntekter	3	27 500	60	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**973 831**	**973 652**	**1 014 000**	**1 002 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 634	-4 923	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-52 968	-51 475	-54 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-7 170	-6 438	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-173 886	-129 345	-175 000	-175 000
Forsikringer		-182 823	-171 834	-175 000	-201 000
Kommunale avgifter	9	-161 458	-154 405	-162 000	-183 800
Energi/fyring		-19 072	-14 628	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 686	-54 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	10	-87 223	-96 564	-96 500	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-830 788**	**-764 451**	**-842 500**	**-899 800**
DRIFTSRESULTAT		**143 043**	**209 201**	**171 500**	**102 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 455	15 096	0	0
Finanskostnader	12	-78 386	-62 088	-63 000	-93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-56 931**	**-46 992**	**-63 000**	**-93 000**
ÅRSRESULTAT		**86 112**	**162 209**	**108 500**	**9 200**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		86 112	162 209		

SAMEIET ODINS GATE 21
ORG.NR. 994 435 922, KUNDENR. 7383

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	162 815	162 815
SUM ANLEGGSMIDLER		**162 815**	**162 815**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 633	204
Kundefordringer		850	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 977	23 764
Driftskonto OBOS-banken		597 318	635 463
Sparekonto OBOS-banken		21	21
SUM OMLØPSMIDLER		**625 799**	**659 452**
SUM EIENDELER		**788 614**	**822 267**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-866 333	-952 446
SUM EGENKAPITAL		**-866 333**	**-952 446**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 621 791	1 679 545
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 621 791**	**1 679 545**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	87 286
Leverandørgjeld		28 643	7 532
Påløpte renter		537	350
Påløpte kostnader		3 977	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**33 157**	**95 168**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**788 614**	**822 267**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023
Styret i Sameiet Odins Gate 21

Arne Eggen Karin Solveig Finstad Simonetta A. C. Hindar

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	645 506
Leie	300 825
Felleskostnader Næring	36 528
Kommunale avgifter næring	4 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**986 867**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader Næring	-36 528
Kommunale avgifter næring	-4 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**946 331**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	27 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**27 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 634.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 170
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 170**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-31 000
Drift/vedlikehold VVS	-13 357
Drift/vedlikehold elektro	-12 499
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-173 886**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 538
Vann- og avløpsavgift	-109 752
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-38 030
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-161 458**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 083
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-613
Lyspærer og sikringer	-710
Vaktmestertjenester	-36 739
Renhold ved firmaer	-36 176
Andre fremmede tjenester	-156
Trykksaker	-22
Andre kontorkostnader	-2 100
Porto	-20
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 186
Velferdskostnader	-1 528
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-87 223**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 019
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	277
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 159
SUM FINANSINNTEKTER	**21 455**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 386
SUM FINANSKOSTNADER	**-78 386**

NOTE: 13
LEILIGHETER

Leiligheter	162 815
SUM LEILIGHETER	**162 815**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	320 455	
Nedbetalt i år	57 754	
		-1 621 791
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 621 791**

KOMMENTARER TIL LIKVIDITETSBUDSJETTET FOR 2023

Utgangspunktet for likviditetsberegningen er innestående på drifts- og sparekonto pr. 01.01.2023, som vi har estimert til kr 637 000. Beregningen er gjort ut fra forventede inntekter og kostnader for resten av 2022. (Noe som viste seg å stemme.)

Sum-linjen nederst i budsjettoppstillingen viser utviklingen i likviditeten/kassabeholdningen gjennom året. Budsjettet for 2023 viser en likviditetsendring på kr -35 800,-. Arbeidskapital ved årets utgang er estimert til kr 601 200,-. Merk at likviditetsbudsjettet er satt opp uten å ta hensyn til vedlikeholdsplanen.

Likviditetsbudsjett 2023 — 5% økning av felleskostnadene

SAMEIET ODINS GATE 21

Alle beløp i 1 NOK

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
Innbetalinger													
Innkrevde felleskostnader													
Felleskostnader Næring	9 132	0	0	9 132	0	0	9 132	0	0	9 132	0	0	36 528;
Kommunale avgifter	1 002	0	0	1 002	0	0	1 002	0	0	1 002	0	0	4 008;
Leie	82 500	0	0	82 500	0	0	82 500	0	0	82 500	0	0	330 000;
Felleskostnader	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	56 220	674 642;
Sum Innbetalinger	**148 854**	**56 220**	**56 220**	**148 854**	**56 220**	**56 220**	**148 854**	**56 220**	**56 220**	**148 854**	**56 220**	**56 042**	**1 045 000**
Utbetalinger													
Personalkostnader													
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0	0	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000
Styrehonorar													
530 Styrehonorar	0	0	0	70 000	0	0	0	0	0	0	0	0	70 000
Revisjonshonorar													
671 Revisorhonorar	0	0	0	0	0	2 500	0	0	0	0	0	2 500	5 000
Forretningsførerhonorar													
670 Forretningsførerhonorar	13 750	0	0	13 750	0	0	13 750	0	0	13 750	0	0	55 000
Konsulenthonorar													
673 Konsulenthonorar	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	20 000
Kontingenter													
742 Kontingenter - fradragsber.	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	2 000
Drift og vedlikehold													
6601 Drift/vedl.hold bygninger	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	8 333	100 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	5 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	20 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	50 000
Forsikringer													
7501 Forsikring bygninger	0	50 250	0	0	50 250	0	0	50 250	0	0	50 250	0	201 000
Kommunale avgifter													
7720 Eiendomsskatt	0	0	3 000	0	3 000	0	0	3 000	0	3 000	0	0	12 000
7721 Vann- og avløpsavgift	32 000	0	32 000	0	0	32 000	0	0	32 000	0	0	0	128 000
7723 Feieavgift	325	0	325	0	0	325	0	0	325	0	0	0	1 300
7724 Renovasjonsavgift	10 625	0	10 625	0	0	10 625	0	0	10 625	0	0	0	42 500
Elektrisk energi													
620 Elektrisk energi	1 837	1 837	1 531	1 224	765	459	459	459	1 224	1 531	1 837	1 837	15 000
TV-anlegg/Bredbånd													
6607 TV-anlegg/bredbånd	0	0	15 000	0	0	15 000	0	0	15 000	0	0	15 000	60 000
Andre driftskostnader													
632 Container	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	10 000
656 Lyspærer og sikringer	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	1 000
674 Vaktmestertjenester	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	45 000
677 Renhold ved firmaer	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	3 750	45 000
777 Bank og kortgebyr	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	2 000
Kostnader sameier													
7726 Eiendomsskatt næring	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
Sum Utbetalinger	**83 787**	**77 337**	**87 731**	**120 224**	**79 265**	**86 159**	**39 459**	**78 959**	**84 424**	**43 531**	**77 337**	**44 587**	**902 800**
Resultat før finan. inn-/utbet	**65 067**	**-21 117**	**-31 510**	**28 630**	**-23 045**	**-29 939**	**109 395**	**-22 739**	**-28 204**	**105 324**	**-21 117**	**11 456**	**142 200**
Finansielle inn-/utbet:													
Finanskostnader													
295 Påløpte renter	8 040	7 504	7 740	7 974	7 698	7 930	7 656	7 888	7 866	7 593	7 822	7 289	93 000
Nedbetalt lån													
2240 Pantelån Resk.91	4 158	4 694	4 458	4 224	4 500	4 268	4 542	4 310	4 332	4 605	4 376	4 533	53 000
Endring	**52 869**	**-33 315**	**-43 708**	**16 432**	**-35 243**	**-42 137**	**97 197**	**-34 937**	**-40 402**	**93 126**	**-33 315**	**-366**	**-3 800**
Driftskonto og sparekonto													
192 Driftskto OBOS-banken	636 979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	636 979
194 Sparekto OBOSbanken	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Sum	**689 869**	**656 555**	**612 846**	**629 278**	**594 035**	**551 898**	**649 095**	**614 158**	**573 755**	**666 881**	**633 566**	**633 200**	**633 200**

2 INNKOMNE SAKER

- - -

1: REVIDERT VEDLIKEHOLDSPLAN

Styret har sammen med ekstern rådgiver sett på behovet for vedlikehold – og foreslår følgende reviderte tiltaksplan / fremdrift på vedlikeholdsarbeidet i årene som kommer:

2023

1: Nødvendige akutte reparasjoner gjøres fortløpende – av hensyn til gården og den enkelte seksjonseier. Tas hvert år over driften >

2: Utbedring av balkongdørene i 4. Tas over driften.

3: Reparasjon av sprekkdannelser ved altanene mot Odins gate. Tar det meste over driften, men forventer a seksjonseierne må bidra med deler av kostnaden.

Forventet ramme / kostnader 2023 – ut over driftsbudsjettet: Kr. 1 000 000,-

2024

4: Utbedring av skader på veggen etter de gamle balkongene mot bakgården. Tar det meste over driften, men forventer a seksjonseierne må bidra med deler av kostnaden.

Forventet ramme / kostnader 2023 – ut over driftsbudsjettet: Kr. 600 000,-

2025/26

5: Legging av nytt tak – og eventuelle utbedringer knyttet til takterrassene og takvinduene. Det meste vil tas med opptak av lån, men seksjonseierne må ta en stor del av investeringen.

Forventet ramme / kostnader 2025/26 – ut over driftsbudsjettet: Kr. 5 000 000,-

Andre vedlikeholdsoppgaver – ikke avklart når det skal tas:

Oppussing av baktrappen.
Erstatte leskuret med en lukket sykkelskur i bakgården.
Luftavfukter inkl. sluk i kjelleren
Restaurering av vinduene

Tilbud vil hentes inn fortløpende og vedlikeholdsplanen vil revideres dersom uforutsette hendelser tilsier det.

2: MAIL FRA MERETE BLAKSTAD

«DA jeg flyttet inn i gården for vel 20 år siden, stod det i vedtekter for sameiet at terrassene i øverste etasjer skulle vedlikeholdes på eiernes bekostning. Terrassedørene og vinduene mot øst var helt råtne, og jeg skiftet dem for egen regning, pris ca. 200.000.- For ca. 5 år siden fikk jeg beskjed om av styret at mine terrasser mot øst og vest måtte utbedres pga. råteskader. Det var styret ved avdøde Erik Høgvard som gjorde en utmerket jobb med å skaffe håndverkere, og administrere jobben. Fakturaene ble sendt til styret, og videresendt til meg. Pris for terrasse mot øst. ca. 400.000.-

Terrassen mot vest ble det noe dyrere pga. at jeg oppgraderte den. Prislapp uten oppgradering: ca. 400.000.-. Dvs. at jeg i løpet av de vel 20 år jeg har bodd i gården har hatt utgifter på ca. 1 mill. kroner. Jeg har av styret fått kompensasjon på kr. 30.000.-

Nå er vedtektene forandret, og samsvarer med sameieloven. DET ER SAMEIET SOM SKAL BETALE FOR VEDLIKEHOLD AV BALKONGER, VINDUER OG YTTERDØRER. Nå skal balkonger og ytterdører fra 1. til 4. etasje renoveres. Jeg vet jeg ikke juridisk har noen rettigheter. Men jeg syns kanskje det er urettferdig at jeg skal være med på å betale for dette».

KOMMENTAR FRA STYRET:

Styret oppfatter at Merete ber seg fritatt for å delta med dekning av kostnadene med rehabilitering av fasaden / altanene. Om Årsmøtet sier seg enig bør også Elisabeth Wiser fritas, som også har renovert sine terrasser i løpet av de siste årene.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styrets leder – på valg

Arne Eggen

B. Styremedlemmer – på valg

Mari Vonen

Simonetta Hindar

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Per Hansen-Tangen

Ola Kolle

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Arne Eggen

Elisabeth Bendixen

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på odinsgate21@styrerommet.no - eller enda raskere til våre private mailadresser. Se mottatt mail fra styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 38 92 92, e-post post@vaktmesterandersen.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, oef@obos.no. Husk å merk bestillingen med nøkkelnummer og mobilnr. da Servicesentralen Lås og Nøkkel sender SMS når nøkkelen er klar til avhenting i Neuberggt. 21.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83066606. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

7383 Sameiet Odins Gate 21

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Odins Gate 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Odins Gate 21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo document key: AUBBU-6EVEM-7FF6Z-O51DC-SKDCS-FZMWY

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AUBBU-6EVEM-7FF6Z-O51DC-SKDCS-FZMWY

PENNEO

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."

Johan Henrik L Orange
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-03-30 09:04:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AUBBU-6EVEM-7FF6Z-O51DC-SKDCS-FZMWY

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

ÅRSMØTE I SAMEIET ODINS GATE 21

NÅR: 24. APRIL 2023
STED: HINDAR
TIL STEDE: 6 AV 10 SEKSJONSEIERE / HINDAR, FINSTAD, BENDIXEN, VONEN, BLAKSTAD og EGGEN MOGSTAD.

1: KONSTITUERING

Arne Eggen ble valgt til møteleder
6 seksjonseiere var til stede / ingen fullmakter levert
Arne Eggen ble valgt til å føre protokoll og Mari Vonen ble valgt til protokollvitne
Møteinnkallingen ble godkjent.

2: ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

Årsrapport og regnskap ble godkjent. Det ble dog stilt noen spørsmål til regnskapet. Svar sendes ut til seksjonseierne etter at styret har konsultert eiendomsforvalteren.

1: Hva er verdien på vår felles næringseiendom? Og kan eiendomsforvalteren samtidig si noe om hvordan dette skal formidles i skattemeldingen?
2: I balansen kan vi se at Anleggsmidler er ført opp med kr. 162 815,-. Hva er dette?

Årsmøtet besluttet å overføre årets resultat til egenkapital.

3: GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet besluttet å øke styreleders honorar med kr. 10 000,- til kr. 50 000,- kroner. Total godtgjørelse til styret ble dermed kr. 80 000,-.

4: INNKOMNE FORSLAG

A: I den reviderte vedlikeholdsplanen kommer det frem at sameiet står foran investeringer på antatt 7-8 mill. i de nærmeste årene. Dette inkluderer Årsmøtets ønske om også å inkludere en låsbar sykkelbod i bakgården. Årsmøtet vedtok at seksjonseierne kalles inn til et ekstraordinært årsmøte når styret har oversikt over kostnadene. Seksjonseierne ønsker også at styret legger frem en konkret finansieringsplan. Finansieringsplanen bør vise to til tre ulike måter å finansiere vedlikeholdsplanen på, med mer eller mindre andel av henholdsvis lånopptak i sameiet og innskudd fra seksjonseierne.

B: Merete Blakstad la frem sin sak som gjelder dekning av kostnader for renovering av altaner mot Odins gate. Årsmøte hadde sympati med bakgrunnen for saken, men etter en god diskusjon vedtok Årsmøtet å ikke ta forslaget til følge.

C: Årsmøtet godtok å drøfte en sak som kom opp i møtet. Det gjelder våre vedtekter og om vi skal ha begrensninger knyttet til hvem som kan eie leiligheter i sameiet. Årsmøtet anmodet styret om å se på saken og at styret så snart som mulig legger

frem et forslag om vedtektsendring og kaller seksjonseierne inn til et ekstraordinært årsmøte i sameiet.

5: VALG AV TILLITSVALGTE

Arne Eggen ble valgt til styreleder – for 2 år
Mari Vonen ble valgt til styremedlem – for 2 år
Simonetta Hindar ble valgt til styremedlem – for 1 år
Ola Kolle og Per Hansen-Tangen ble valgt til varamedlemmer – for 1 år
Elisabeth Bendixen og Arne Eggen ble valgt til valgkomité – for 1 år

Oslo 24. april 2023

Arne Eggen

Mari Vonen

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ODINS GATE 21

Endret i sameiermøte 12.03.2013, 22.04.2014, 29.03.17

§1

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 22.10.1984 for eiendommen gnr 212 bnr 714 i Oslo.

§2

Sameiermøtet er Sameiets øverste myndighet. Hver enkelt boligseksjon har en stemme. Næringsseksjonen har ikke stemmerett, idet denne skal eies forholdsmessig av sameierne av boligseksjonene. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som skal fremlegge skriftlig fullmakt. Sameierne har videre rett til å ha med rådgiver, men denne har ikke talerett uten sameiermøtets samtykke. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ordinært sameiermøte innkalles med minst 8 dagers varsel, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter Eierseksjonsloven må vedtas med minst 2-tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Valg av revisor
5. Budsjett
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen, herunder om Sameiet skal ha forretningsfører.

Senest en uke for ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og revisjons beretning sendes sameierne

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre sameiermøtet selv velger annen leder, som ikke selv behøver å være sameier. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og vedtak som fattes. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier blant de tilstedeværende og som utpekes av sameiermøtet.

§3

Sameiets styre velges med alminnelig flertall blant sameierne og deres ektefeller/samboere og skal besta av en leder, to andre medlemmer og med minst ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden er 2 dr. Minst 2 av styremedlemmene skal være bosatt i Odins gate 21.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke denne til stede, og det ikke er valgt noen nestleder skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll som skal undertegnes av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender.

Avgjørelser som kan taes av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtevedtak i det enkelte tilfelle.

Styret forplikter sameiet med signatur fra styreleder og et styremedlem i fellesskap. Unntak for denne regelen er pantstillelse av næringsseksjonen, hvor et samlet styre må signere iht. tinglyst urådighet.

Sameiermøte kan bestemme at styreleder og ett styremedlem hver for seg kan attestere enkeltutbetalinger inntil kr 5.000,-, og i fellesskap delegere myndighet til forretningsfører for selv å attestere løpende ordinære enkeltutbetalinger under sameiets inngåtte avtaler, betalinger til forretningsfører selv unntatt.

Det tilligger styret å ansette og å avskjedige forretningsfører, innga avtale om vaktmester-tjenester og vask av fellesarealer, samt å inngå avtaler vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Forretningsførselen kan helt eller for en del tillegges en av sameierne eller en av disses ektefelle/samboer og som meddeles særskilt fullmakt for oppgaven.
Styret er ansvarlig for at det føres driftsregnskap for sameiets virksomhet. Driftsregnskapet avsluttes hvert kalenderår.

§4

Sameierne plikter å innbetale månedlige a konto forskuddsbeløp til dekning av eiendommens fellesomkostninger. Forskuddsbeløpene fastsettes hvert år på grunnlag av driftsbudsjett. Den enkelte boligseksjons andel av fellesutgiftene beregnes i forhold til sameiebrøken.
Fellesutgifter er utgifter vedrørende eiendommen og som ikke er forbundet med den enkelte bruksenhet, herunder offentlige avgifter, forsikring, forretningsførsel, vaktmester, renhold av fellesarealer samt vedlikehold. Likeledes skal renter, omkostninger og avdrag i forbindelse med låneopptak for sameiernes felles formal dekkes.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i hver boligseksjon for krav mot den enkelte sameier og som følger av sameieforholdet. Pantebeløpet er kr 10 000,-, som forutsettes regulert årlig med basis i konsumprisindeksen pr. 15. desember 1984 (kr 17 308,- pr. 15.11.1999). Sameiet ved styret er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst som godkjennes av styret.

Det skal foretas avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Avsetningene skal sikre at fondet til enhver tid fylles opp til minst kr 100 000,- med årlig justering og basis i konsumprisindeksen pr. 15. desember 1999.

Såfremt løpende og budsjettert driftslikviditet er god, kan styret dog alternativt bestemme at avsetningen til fond skal ga til ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet legges sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Næringsseksjonen forutsettes leiet ut til dekning av felles utgifter, påkostninger og betjening av felles lån.

Næringsseksjonen kan pantsettes for felles lån til vedlikehold og påkostninger av eiendommen. Sameierne som eiere av næringsseksjonen anses med sin vedtakelse av nærværende vedtekter å ha gitt styret slik pantsettelsesfullmakt. Andelene i næringsseksjonen kan kun avhendes sammen med sameiernes respektive boligseksjoner.

§5

Hvis en sameier til tross for advarsel misligholder sine plikter, herunder de fastsatte månedlige innbetalinger, og/eller etter vedtekter og husordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal først gis skriftlig og opplyse om styrets rett til å kreve salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra mottakelse.

Hvis en sameiers adferd medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er til alvorlig sjenanse, kan styret uansett kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§6

Sameierne har full disposisjonsrett over sine boligseksjoner, som kan utleies, pantsettes eller selges, dette med de rettigheter og forpliktelser som følger av nåværende vedtekter. Spørsmål om utleie eller overdragelse skal på forhånd forelegges Sameiets styre.

Godkjennelse kan bare nektes på saklig grunnlag. Leier/overtaker skal erklære skriftlig overfor styret å være kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Utleie fritar ikke sameieren for forpliktelsene i Sameiet, idet Sameiet holder seg til seksjonseieren. Det vises i denne forbindelse særlig til vedtektenes § 5.

Seksjonseierne har den fulle vedlikeholdsplikt til sine boligseksjoner, herunder til vinduer og utgangsdør samt terrasser.

Dessuten forplikter seksjonseierne seg til å holde terrasser og balkonger fri for snø og slukene til enhver tid rene.

Opprinnelige glasstak og takvinduer skal vedlikeholdes av sameiet.

Sameierne har felles bruksrett til fellesrom og utvendig areal. Bruken må ikke være slik at andre sameiere hindres i å utøve den samme bruk.
Sameierne hefter ikke for hverandres gjeld.
Sameierne plikter å følge de vedtatte husordensregler til enhver tid og til å vise vanlig hensyn til de øvrige sameiere og beboere i Odins gate 21.

§7

Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall i sameiermøte. Hvis ikke annet følger av vedtektene kommer lov nr. 31 av 23. mai 1997 (Eierseksjonsloven) til anvendelse.

Husordensregler
for
Sameiet Odins gate 21

I Alminnelige ordensregler

1. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.

2. Bruken av stereoanlegg, TV etc. skal avpasses slik at det ikke sjenerer øvrige leieboere. Mellom **kl. 22:30 og 07:00** skal det være ro i huset, selskapsaftener unntatt. I sistnevnte tilfelle skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles.

3. Nøkler til inngangspartiene skal ikke distribueres til andre enn de som er angitt i nøkkelboken hos forretningsfører. Likeledes skal ingen åpne ytterdøren for ukjente (ved hjelp av porttelefon).

II Bruken av fellesrom

1. Fellesrommene må ikke nyttes til andre formål enn de er bestemt for.

2. Bakgård, porter, trappeoppganger og avsatser skal til enhver tid holdes ryddige. Man må ikke oppta plass med uvedkommende ting som kasser, barnevogner, sykler, ski, fottøy, boss etc. Disse tingene skal plasseres på steder som til enhver tid måtte bli anvist av styret.

3. Alt boss og avfall skal legges i beholdere som tilfredsstiller Helserådets forskrifter. Samtlige er ansvarlige for at ikke søppelbøttene fylles slik at bosset faller utover og fremkaller lukt og tiltrekker utøy.

4 Husets område for boder i kjelleren skal til enhver tid holdes ryddig og bodene skal ikke inneholde brannfarlige artikler.

5. Sameiet skal sørge for at det til enhver tid er rent og ryddig i alle fellesrom og oppganger.

III Bruken av leilighetene

1. De som bor i leilighetene er til enhver tid ansvarlige for at husstanden følger ordensreglene. Samtlige leiligheter skal ha forskriftsmessige brannvarslere og brannslukningsapparat.

   Dyrehold krever samtykke fra sameiets styre.

2. Skader som kan ha innvirkning på fellesarealer eller tilstøtende leiligheter skal informeres om øyeblikkelig og settes i stand så raskt som mulig.

***

11.05.00

FERDIGATTEST BAD OG BALKONGER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkdesign Kari M. Borgen
Huldertjernvegen 39 B
2070 RÅHOLT

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.08.2023
	202308285 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Riseng	

Adresse:	ODINS GATE 21	Eiendom:	212/714/0/0
Tiltakshaver:	RØSNES EIENDOM AS	Søker:	Arkdesign Kari M. Borgen
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Odins gate 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 11.08.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marte Riseng - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
RØSNES EIENDOM AS, P. T. Mallings vei 31, 0286 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 09.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201605349-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 21	Eiendom:	212/714/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 21	Adresse:	v/ Peter Collier, Odins gate 21, 0266 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Odins gate 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fjerning av luftebalkonger, oppføring av åtte balkonger og fire franske balkonger, mottatt 27.02.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201605349			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	17.03.2016	1/8
Plan 2 etasje	B1607-01	04.03.2016	1/13
Plan 3 etasje	B1607-02	04.03.2016	1/14
Plan 4 etasje	B1607-03	04.03.2016	1/15
Plan 5 etasje	B1607-04	04.03.2016	1/16
Snitt	B1607-06	04.03.2016	1/17
Fasade	B1607-05	04.03.2016	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 21, v/ Peter Collier, Odins gate 21, 0266 OSLO,
pettercollier@hotmail.com

FORSIKRING IF

Söderberg & Partners | Eiendom

Ingen faktura

Første året inkl. i omkostningene

Et trygt boligkjøp med KJØPSFORSIKRING fra If. Produktet inneholder boligkjøperforsikring, hus-/hytteforsikring med superdekning, og innboforsikring med superdekning. Unngå overraskelser når du først trenger forsikringen. Vi gir deg alle relevante dekninger til en meget konkurransedyktig pris!

Kjøpsforsikring

Gir deg kjøpssikkerhet så du er riktig forsikret

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselger-forsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Du får blant annet:

Ingen økonomisk risiko ved klage
Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Juridisk bistand
Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

HUS-/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Superdekning
Super er If sin aller beste dekning. Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:
Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Forsikringssum kr 2 000 000.

Du får blant annet:

Dobbel rentedekning
If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flyttedekning
Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr
If hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger
I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri på inntil kr 1 mill.

Priser:

Andel/aksjeleilighet: Kr 8 900	Selveid seksjon: Kr 9 300	Hus/hytte inntil 230 m2 BRA: Kr 16 500
Hus/hytte over 230 m2 BRA: Kr 18 500	Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring) Kr 7 500	

Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m2 hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

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 21
Gnr. 212 Bnr. 714 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-23-0379

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31
E-post: lillian.nerlinger@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