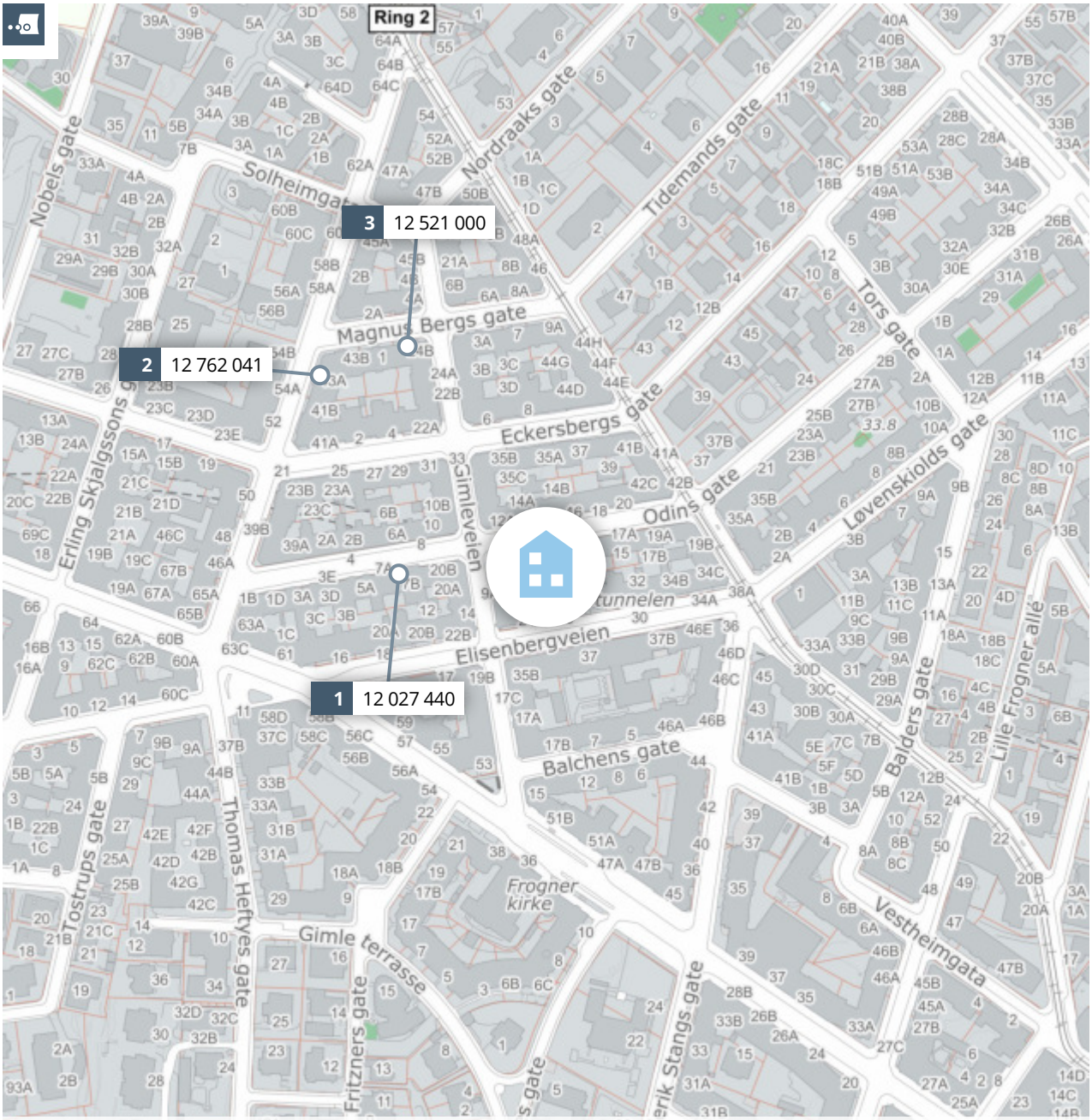
ODINS GATE 11A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energimerke
Info fra sameiet
Ferdigattester
Ferdigattest sammenslåing leilighet
Original plantegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ODINS GATE 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 29.07.2024

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: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins gate 11 A, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 212 BNR 703 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 8

Verdivurdert til

9 990 000

31 556	10 021 556	92 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	108 m²
BRA	113 m²
Byggeår	1898

Fellesutgifter	5 515
Formue	30 202
Soverom	4
Etasje	3

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins gate 7 A 103 m² 1899 2. etg 2 sov	01.03.2024	12 500 000	**12 000 000**	27 440	12 027 440	**116 771**
2	Thomas Heftyes gate 43 A 112 m² 1915 2. etg 2 sov	22.05.2024	12 100 000	**12 600 000**	162 041	12 762 041	**113 947**
3	Gimleveien 24 B 117 m² 1918 3. etg 3 sov	19.09.2023	12 500 000	**12 400 000**	121 000	12 521 000	**107 017**

•Spennende oppussingsobjekt
•Ærverdig bygård fra 1800 tallet
•Balkong som vender mot rolig bakgård
•Boligen var tidligere to seksjoner som er slått sammen til en. Du har to inngangsdører
•Pipeløp i boligen
•Romslig stue med generøs takhøyde
•4 gode soverom
•Romslig bad
•Kjellerbod på 5 kvm
•Fasade, tak og brannvarsling er rehabilitert
•Kollektivtransport, dagligvare og et bredt utvalg servicefunksjoner i umiddelbar nærhet

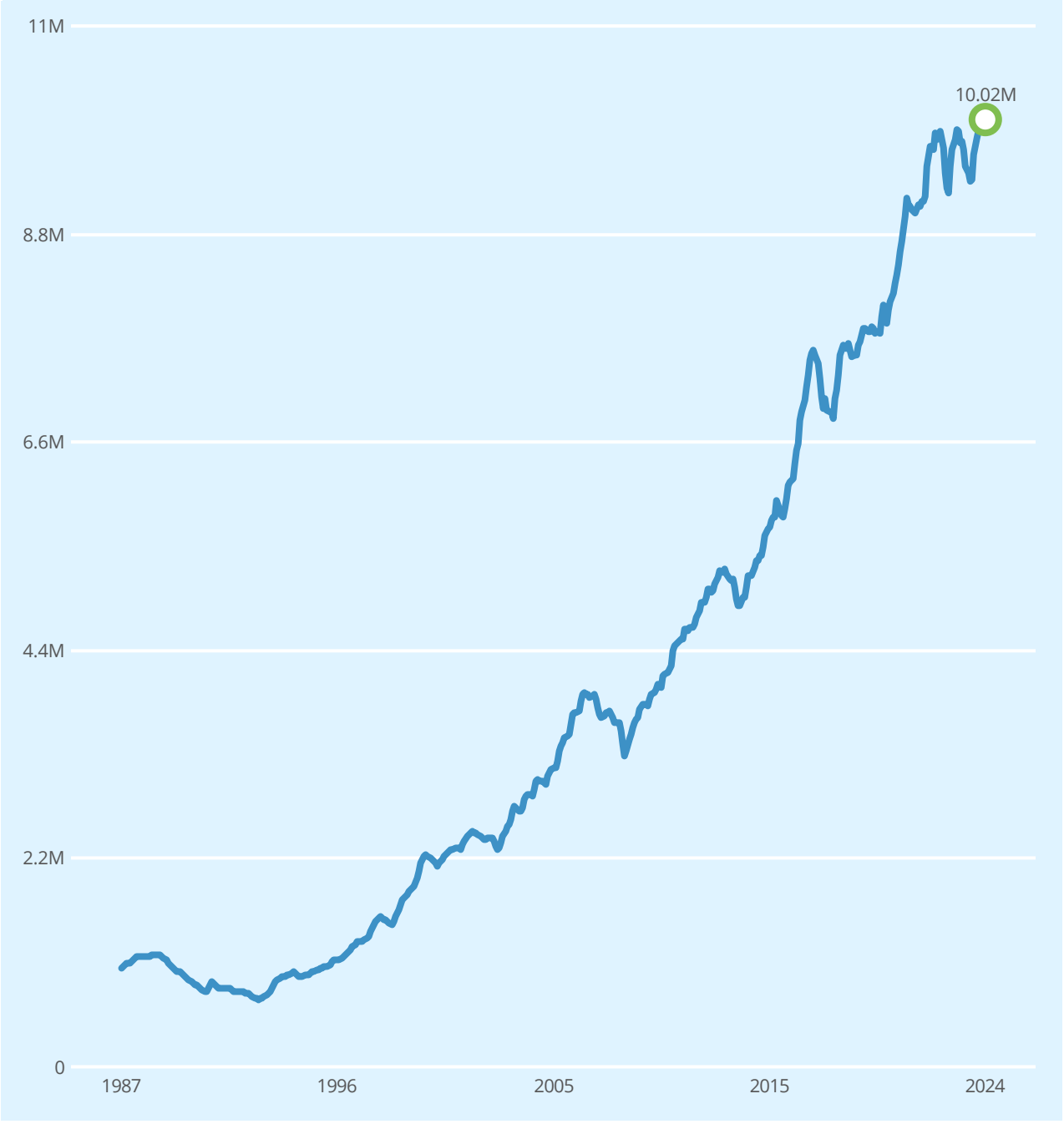
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.01.1988		08.01.1988	-	300 000	-	300 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Slått sammen 2 leiligheter til 1

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 8 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

24.2M
23.6M
23.0M
22 328 000 Prisantydning i snitt
21.8M
21.2M
20.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
162
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 8 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

11 530 000 Prisantydning i snitt
11 510 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 342 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd
115 846 FROGNER RODE 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

92 778 Odins gate 11 A Totalpris 10 020 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Odins gate 11 A, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 703, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 26.06.2024 **Rapportdato:** 10.07.2024 **Oppdragsnr.:** 14757-1777 **Referansenummer:** QC1580

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1986. Utvendig koblet glass.

Tofløyet, eldre entrédør av tre uten merking for brannklasse.
Slett dør mot baktrapp i tre. Uten brannklasse.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1986.

Luftebalkong på ca. 2 m². Dekke av terrassebord.
Rekkverk av metall.
Membran fra 2010/2011 iht. eier.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett, teppe
Vegger: malte flater, panel
Innvendige tak: himlingsplater

Takhøyde kjøkken ca. 2,97 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe og eldre ildsted. Pipe er under rehabilitering iht. eier.

Innerdører: Fyllingsdører

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme baderom.
Det er eller benyttet frittstående varmekilder iht. eier.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 70/80-tallet.
Enkel standard med fliser på gulv og vegger.
Dusjkabinett, servant, toalett.
Baderommet står ovenfor totalrehabilitering.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av eldre kobberrør.
Hovedstoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer.

Benkebereder fra 1990 i kjøkkenbenk.
200 liter bereder på bad fra ca. 2010 iht. eier.

Sikringsskap på kjøkken med automatsikringer.

Brannvarslingsanlegg (felles).
Brannslukningsapparat 6 Kg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

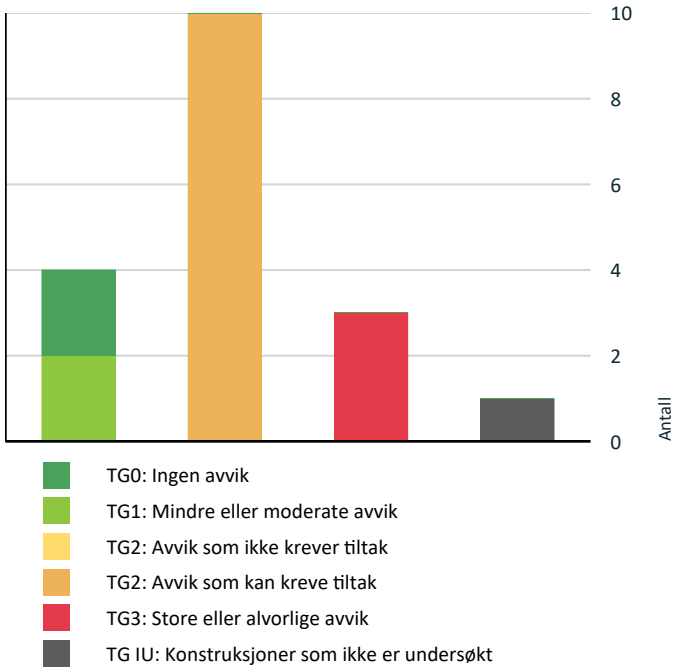
Selveierleilighet

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

Rominndelingen i forhold til soverom er litt annerledes enn på byggetegning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Rominndelingen i forhold til gang er litt annerledes enn på byggetegning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

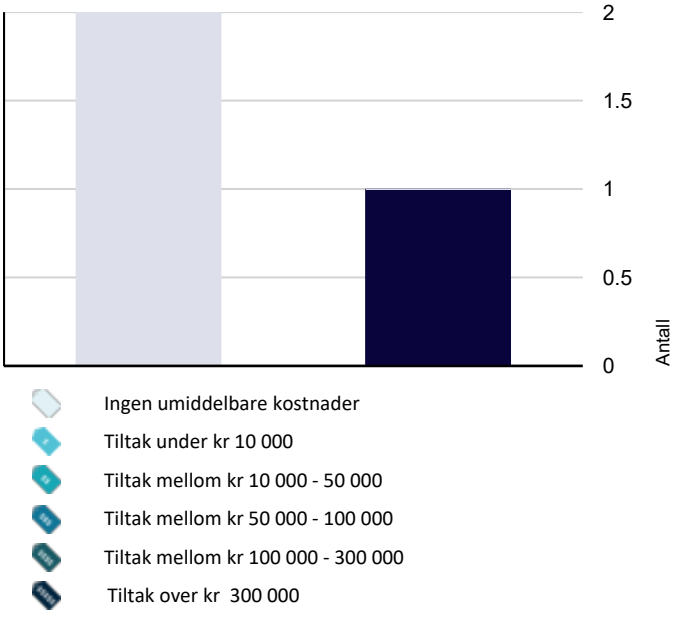
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger. Kjeller fremstår som fuktig. Det pågikk fasadearbeider på befaringstispunktet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1986. Utvendig koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Tofløyet, eldre entrédør av tre uten merking for brannklasse.
Slett dør mot baktrapp i tre. Uten brannklasse.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1986.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Generell elde/slitasje.
Litt treg dør mot baktrapp.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftebalkong på ca. 2 m². Dekke av terrassebord. Rekkverk av metall.
Membran fra 2010/2011 iht. eier.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom:
Gulv: parkett, teppe
Vegger: malte flater, panel

Tilstandsrapport

Innvendige tak: himlingsplater

Takhøyde kjøkken ca. 2,97 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde/slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 28 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

Merkbare skjevheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Teglsteinspipe og eldre ildsted.

Iht. eier er pipene i sameiet under rehabilitering med stålrør. Det foreligger fyringsforbud inntil rehab. er utført.

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører

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

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra 70/80-tallet.
Baderommet står ovenfor totalrehabilitering.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: soilsluk med rustskader
TG3: fuktskade i vegg (gammel opptørket skade, tørt ved befaring).

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

3. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet må påregnes totalrehabilitert. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i vegg og etasjeskiller med tanke på synlig fuktskade i vegg.
For kostnadsestimat se punkt "Generell".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med filter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av eldre kobberrør.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Benkebereder fra 1990 i kjøkkenbenk.
200 liter bereder på bad fra ca. 2010 iht. eier.

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

Det er påvist at varmtvannstank i kjøkken er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utskiftning siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap på kjøkken med automatsikringer.

TG2: manglende dokumentasjon.
TG2: alder

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.
Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Varslingsanlegg (felles). Brannslukningsapparat 6 Kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

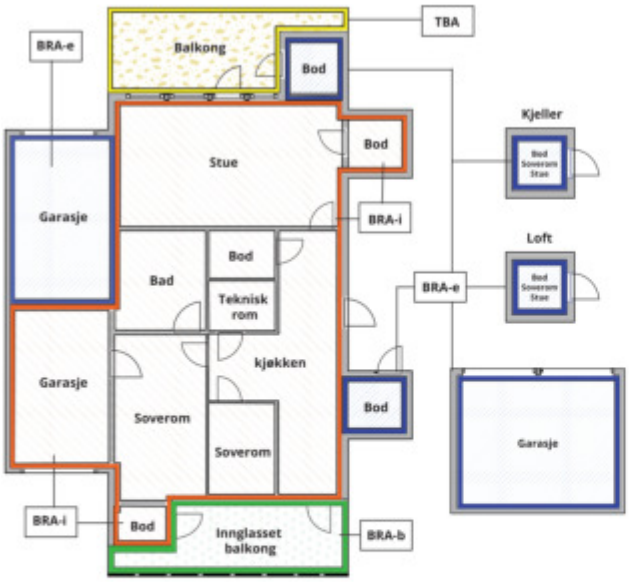
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	108			108	2		108
Kjeller		5		5			5
SUM	**108**	**5**			**2**		**113**
SUM BRA	**113**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndelingen i forhold til soverom er litt annerledes enn på byggetegning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.
Rominndelingen i forhold til gang er litt annerledes enn på byggetegning. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Kommentar: Entrédør er uten merking for brannklassifisering.
Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.
Det er i 2019 søkt og godkjent felles brannvarslingsanlegg som antas å være kompenserende tiltak i forhold til brannskiller.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Minste soverom oppfyller ikke dagens anbefaling på min 7 m².

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Inger Sayes	Rekvirent
	Sayes Santiago	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	703		5	510 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Odins gate 11 A

Hjemmelshaver
Sayes Inger, Sayes Santiago

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Odinsgate 11	114 / 1041	Norian	975680193

Felles formue
Kr. 30 202 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 31 556 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - sameiet

Kr. 5 515,00 (fra 01.08.2024 kr. 9 283,-)
Kilde: forretningsfører, meglerbrev

Parkering

Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

Siste hjemmelsovergang

År
1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:[https://samtykke.vendu.no/QC1580]

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159240495

Adresse	Odins gate 11A		
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?	1987	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	51år2mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	83677322
Selger1fornavn	Inger	**Selger1etternavn**	Sayes
Selger2fornavn	Santiago	**Selger2etternavn**	Sayes

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: Brødn Smith entreprenør

Redegjør for hva som er gjort og når: Solgt råloft til Brødn Smith entreprenør til to leiligheter. 1986/1987

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Brødn Smith har gjort alt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Oslo kommune

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

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 25.06.2024

Hvis ja, beskrivelse: Fyring forbudt 2024. Det arbeide med nytt tak og piper pr idag, vår 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

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: Brødn Smith entreprenør

Redegjør for hva som er gjort og når: Vann og avløp, elektrisk stige lednig til alle seksioner. 1987

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kontroll av E verk

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Brannvesen

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

Hvis ja, beskrivelse: Tak og piper blir utbedret nå i disse dager

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 25.06.2024

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 blir økning av felles utgifter pga, lån for nytt tak og reparer piper

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 25.06.2024

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.

Sayes, Santiago

Signert av

Sayes, Inger

Signert av

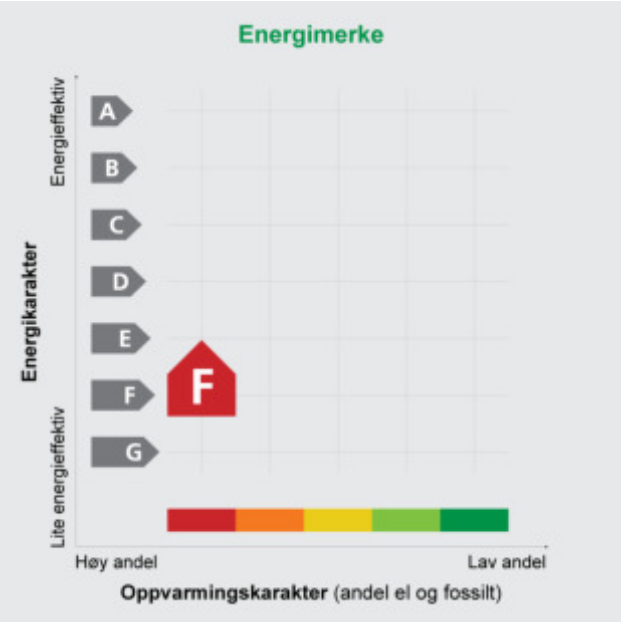
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
25.06.2024

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Odins gate 11 A
Postnr	0266
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	703
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	80504357
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1148401
Dato	21.06.2020



Innmeldt av	Anders Aakvaag Harnes

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odins gate 11 A
Postnr/Sted: 0266 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 21.06.2020 15:19:00
Energimerkenummer: A2020-1148401
Ansvarlig for energiattesten: Anders Aakvaag Harnes
Energimerking er utført av: Anders Aakvaag Harnes

Gnr: 212
Bnr: 703
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr: 80504357

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

INFO FRA SAMEIET

NORIAN

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212OSLO

Deres ref.: 120/3004154/159-24-0495 Odins gate 11A
Vår ref.: 593-1-05/8058
Dato: 05.07.2024

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Odinsgate 11.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Odinsgate 11**
Organisasjonsnummer:	975680193
Gårds- og bruksnummer:	212 / 703
Seksjons-/andelsnummer:	05
Adresse:	Odins gate 11A, 0266 OSLO
Eier/medeier:	Sayes, Inger Sayes, Santiago

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag	242,00 (til 31.07.2024)
Renter og avdrag	4 010,00 (fra 01.08.2024)
Felleskostnader	5 273,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 5 515,00 (fra 01.08.2024 kr. 9 283,-)**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023:	**kr. 31 556**
Andel formue pr. 31.12.2023:	kr. 30 202

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Lån Handelsbanken
Lånenummer:	9053.70.98340
Rest lånebeløp:	4 989 216,00
Innfrielsesdato:	10.04.2054
Gjeldende rente:	7,95%
Långiver:	
Lånenummer:	
Rest lånebeløp:	
Innfrielsesdato:	
Gjeldende rente:	%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Ja, kjøper av seksjon skal godkjennes av styret, se §3 i Vedtektene
Utleie:	
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA

	Polisenummer 83677322
Dyrehold:	Ja, men ikke tillatt å lufte husdyr i bakgården (§13, ledd 2, i Vedtektene).
Parkering:	Nei, gateparkering.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	1. I 2011 gjennomført en fuktsanering i kjeller. 2. I 2015 gjennomført en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan. Vedtak på et ekstraord. sameiermøte pr. 01.09.2015 om oppussing fasader front og bakgård samt portrom. Prosjektet avsluttet nov/des. 2015. 3. I 2016 utskifting defekte Velux-vinduer i loftsleilighet. 4. I 2019 installert brannalarmanlegg 5. I 2020 installert et nytt porttelefonanlegg og oppgradert sameiets elektriske fellesanlegg. 6. I 2021 brannsikring iht pålegg fra brann- og redningsetaten, oppussing oppganger og balkonger. Nytt lysarmatur til fellesareal og kjeller.
Nøkler:	
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	- Loftseksjonene har egen heis. Alle heiskostnader fordeles på loftseksjonene nr. 9 og 10 iht fordelingsbrøk (sek.nr. 9=15/26, sek.nr. 10=11/26). - Seksjon 12 har eksklusiv bruk av bod og uteområde vist på kartskisse vedlagt sameiets vedtekter, se §14 + vedlegg i vedtektene.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 05.07.2024:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 500, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Mads-Håkon Jacobsen Mørck
Epost:	

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SAMEIET ODINSGATE 11

Den 19. juni 2024 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Sameiet Odinsgate 11.

Sted: Rådhusgata 23, Oslo.

Til stede var:
Vedlegg 1 viser de seksjonseierne som var til stede og evt. de fullmaktene som var gitt i forkant av møte.

Av totalt 12 seksjoner sameiet var 8 seksjoner (dvs. 66.67%) representert i den ordinære generalforsamlingen.

Til behandling forelå:

1. **Valg av møteleder**

   Mads-Håkon Mørck ble valgt til å lede møtet.

2. **Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen**

   Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. **Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**

   Aldona Felicia Voinea ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. **Styrets årsberetning 2023**

   Mads-Håkon gikk igjennom styrets årsberetning for 2023.

   Årsberetningen ble godkjent uten innvendinger.

5. **Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024**

   Mads-Håkon gjennomgikk årsregnskapet i detalj. Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 206 500,-. Dette foreslås overført udekket tap fra tidligere år. Sameiet hadde likvide midler per 31.12.2023 på NOK 276 147, samt NOK ~4 000 000 per dags dato for årsmøte. Økningen i kontantbeholdning fra årsslutt er grunnet at Sameiet har tatt opp et lån i april 2024 på totalt NOK 5 millioner fra Handelsbanken i forbindelse med renovering av tak. Det forrige lånet til DNB ble tilbakebetalt i sin helhet i forbindelse med det nye låneopptaket.

   Mads-Håkon informerte at takprosjektet, inkl. kostnad for prosjektleder er estimert å ende på ca. NOK 3.7 millioner per dags dato. Det endelig beløpet kan dog bli noe høyere eller evt. lavere. Differansen mellom lånebeløp på NOK 5 millioner og endelig kostnad for takprosjektet har vært planlagt tilbakebetalt slik at lånekostnadene til sameiet blir redusert. Det ble diskutert på årsmøte om det er hensiktsmessig å holde igjen 200 000 til renovering av pipeløp senere i året. Årsmøte vedtok å holde av NOK 200 000 til renovering av pipeløp, men å tilbakebetale resterende differanse mellom NOK 5 000 000 og endelig tak kostnad til Handelsbanken for å redusere samlet lånebeløp på Sameiet. Endelig resultat av takprosjekt vil følgelig føre til noen justering i budsjettet for 2024.

   Budsjettet for 2024 ble gjennomgått. Budsjettet for 2024 ble godkjent uten innvendinger.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/201bcd7d-b32c-4645-97ba-b4a55076fce6
visma sign
www.vismasign.com

6. Orientering om takrenovering

Mads-Håkon gikk igjennom oppdatering på takprosjektet. Takrenoveringen regnes med å ferdigstille prosjektet innen avtalt sluttfrist (uke 28). ca. 2/3 av jobben er ferdigstilt pr.18.juni. Det ble videre orientert om at det p.t. ikke er avdekket noen råteskader og at takprosjektet som helhet går etter planen.

7. Fastsettelse av styrets godtgjørelse for styreperioden

Styrehonorar ble fastsatt med kr 15 000,- for hele styret. Fordeles med kr 5 000,- pr. styremedlem.

8. Ekstraordinær styregodtgjørelse

Styret har siden forrige ordinære årsmøte hatt stor arbeidsbelastning og det ble foreslått en ekstraordinær styregodtgjørelse til styreleder, Mads-Håkon Mørck, og styremedlem Hans Antin. Årsmøte godkjente at de overnevnte skal få NOK 15 000 hver som en ekstraordinær styregodtgjørelse. Dette skal utbetales i juni/juli 2024.

Forslaget ble godkjent uten innvendinger.

9. Valg av nytt styre

Følgende styre ble valg for 1 år:

Mads-Håkon (styreleder)

Hans Antin (styremedlem)

Adrian Coull (styremedlem).

10. Forslag til husordensregler

Mads-Håkon gikk igjennom et utkast til husordensregler etter ønske fra en av seksjonene. Årsmøte diskuterte behovet for slike husordensregler og bestemte at det ikke er behov for dette på nåværende tidspunkt.

Forslaget ble ikke vedtatt.

***

Samtlige vedtak var enstemmige. Det forelå ikke flere saker til behandling og generalforsamlingen ble avsluttet 19.30

Oslo, 19. juni 2024

Mads-Håkon Mørck	Aldona Felicia Voinea
Møteleder	Valgt til å undertegne protokollen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/201bcd7d-b32c-4645-97ba-b4a55076fce6
visma sign
www.vismasign.com

Navn	Leilighetsnummer	Tilstede
Aldona Felicia Voinea	01	Ja
Jan Olav Aamlid, adv. Haga	02	Nei
Kari Andrea Austdahl	03	Ja
Rolv Sander Gjestland	03	Nei
Rikke Cathrine Høegh Henrichsen	04	Ja
Fredrick Andre Østby	04	Ja
Santiago Sayes	05	Ja
Inger Sayes	05	Ja
Rebecca Celin Nedal	06	FULLMAKT MADS-HÅKON
Hans Antin	07	FULLMAKT MADS-HÅKON
Mads-Håkon Jacobsen Mørck	08	Ja
Prytz	09	Ja
Adrian Coull	10	Nei
Christian Steen Eriksen	11	Nei
New Interforum Norge AS	12	Nei

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Mads-Håkon Jacobsen Mørck
726b68ec-75aa-42aa-9590-adf002257ceb - 2024-06-27 15:54:24 UTC +03:00
BankID - b3b7b821-6fec-4af1-99cf-affa72dff1cf - NO

Aldona Felicia Voinea
e966b4ed-e79b-43ef-bc95-31e75fa91507 - 2024-06-27 16:03:32 UTC +03:00
BankID - f516229e-c965-4e55-ab4d-f3843071fdba - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Styrets årsberetning 2023

Sameiet Odins gate 11a

1. **Virksomhetens art og sted:**
   Sameiet Odins gate 11 er et boligsameie med 12 seksjoner i Oslo kommune.

2. **Årsregnskapet / fortsatt drift**
   Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter en fullstendig og utfyllende informasjon om selskapets utvikling og resultat i 2023 og selskapets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har i 2023 ikke skjedd endringer av overordnet eller strategisk betydning for sameiet.

   Sameiet har tatt opp et lån i april 2024 på totalt NOK 5 millioner fra Handelsbanken i forbindelse med renovering av tak. Styret kjenner ikke til øvrige forhold som har inntruffet etter regnskapsårets utgang som har betydning for vurdering av årsregnskapet.

   Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

3. **HMS – INTERNKONTROLL**
   Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:
   - Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
   - Brann- og eksplosjonsvernloven
   - Forurensningsloven
   - Arbeidsmiljøloven

   For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i seksjonene. Dette er aktualisert i forbindelse med oppdatert HMS-plan og branninstruks til sameiet.

4. **Økonomi**
   Inntektene i 2023 var totalt på kr 767 412,-.

   Utgiftene i 2023 var totalt på kr 552 505,-.

   Årsregnskap 2023 viser et overskudd på kr 206 500,-. Dette foreslås overført udekket tap fra tidligere år. Sameiet har likvide midler per 31.12.2023 på kr 276 147,-.

5. Styrets arbeid

Sameiet styre i perioden 2022/23:

Styreleder Mads-Håkon Mørck
Styremedlem Hans Antin
Styremedlem Adrian Coull

Styret har i 2023 sørget for kontinuerlig vedlikehold av bygget og fulgt opp tidligere styresaker som gjelder både rehabiliterings og vedlikeholdstiltak, samt bedring av den økonomiske situasjonen til sameiet. Blant annet:

- Brannsikring iht. rapport fra Brann- og redningsetaten
- Innhentet tilbud og signerte avtale på oppussing oppgang med ferdigstillelse Q1/Q2 2024
- Utbedring/reklamasjon av fliser i oppgang
- Innhenting av flere tilbud på renovering av tak (prosjekt igangsatt Q2 2024)
- Gjennomført kontroll av fuktskader i kjeller og gjennomført nødvendige tiltak
- Økning av felleskostnadene for å bygge opp en likviditetsbuffer, samt generell kostnadsøkning spesielt knyttet til kommunale avgifter, forsikring mm.
- Innkalling av totalt NOK 250 000 fordelt over eierbrøken for å gjennomføre oppussing av oppgang
- Mindre vedlikeholdsarbeid
- Styret har siden forrige ordinære årsmøte hatt stor arbeidsbelastning og derfor jevnlige arbeidsmøter med diskusjoner av konkrete problemstillinger og fordeling av oppgaver. Frekvensen har variert fra månedlig til daglig.

6. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte

7. Ytre miljø

Selskapets virksomhet har ingen negativ påvirkning på det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på det området.

8. Likestilling

Ved ansettelse og valg av styrerepresentanter tar selskapet sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Oslo,

_____	_____	_____
Mads-Håkon Mørck, styreleder	Hans Antin, styremedlem	Adrian Coull, styremedlem

Sameiet Odinsgate 11
2023

Årsregnskap for Sameiet Odinsgate 11

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		767 412	402 971	628 858	960 145
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**767 412**	**402 971**	**628 858**	**960 145**
Lønn og personalkostnader	2	17 115	17 115	34 230	17 115
Renhold		27 468	25 935	27 800	28 800
Kabel-TV/Bredbånd		49 682	51 970	45 000	46 000
Kommunale avgifter		163 438	139 081	165 201	186 900
Strøm og nettleie		20 165	23 728	25 000	21 200
Andre driftskostnader	3	3 912	2 745	3 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	3	49 493	95 594	110 000	3 730 000
Eksterne tjenester	3	70 205	34 731	36 700	231 250
Serviceavtaler	3	30 475	11 380	13 000	31 200
Forsikringer		110 243	93 212	110 243	115 900
Andre kostnader	3	10 309	78 841	9 913	13 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**552 505**	**574 330**	**580 086**	**4 431 665**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**214 907**	**-171 359**	**48 772**	**-3 471 520**
DRIFTSRESULTAT:		**214 907**	**-171 359**	**48 772**	**-3 471 520**
Finansinntekter		10 606	9 626	0	1
Finanskostnader		19 013	13 948	18 000	247 500
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-8 407**	**-4 322**	**-18 000**	**-247 499**
ÅRSRESULTAT		**206 500**	**-175 681**	**30 772**	**-3 719 019**
Resultat		**206 500**	**-175 681**	**30 772**	**-3 719 019**
Overført annen egenkapital		**206 500**	**-175 681**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**206 500**	**-175 681**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Odinsgate 11

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Kundefordringer		0	32 305
Forskuddsbetalte kostnader		7 591	58 969
Sum fordringer		**7 591**	**91 274**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	276 147	24 311
SUM OMLØPSMIDLER		283 739	115 586
SUM EIENDELER		**283 739**	**115 586**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-14 089	-220 589
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-14 089	-220 589
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-14 089**	**-220 589**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	276 046	285 187
Sum annen langsiktig gjeld		**276 046**	**285 187**
Leverandørgjeld		12 114	22 300
Annen kortsiktig gjeld		9 668	28 687
Sum kortsiktig gjeld		**21 782**	**50 987**
SUM GJELD		**297 828**	**336 175**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**283 739**	**115 586**

OSLO,
Styret for Sameiet Odinsgate 11

Mads-Håkon Jacobsen Mørck	Hans Antin	Adrian Coull
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

Sameiet Odinsgate 11

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**64 599**	**251 176**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	206 500	-175 681
Endring langsiktige lån	-9 142	-10 896
B. Årets endring i disponible midler	**197 358**	**-186 577**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**261 957**	**64 599**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	7 591	91 274
Kontanter og Bank	276 147	24 311
Omløpsmidler	**283 739**	**115 586**
Kortsiktig gjeld	-21 782	-50 987
Disponible midler	**261 957**	**64 599**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	490 902
Fakturert renter og avdrag	26 508
Fakturert ekstrainnbetalinger	250 002
Sum driftsinntekter	**767 412**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Sum lønnskostnader	**17 115**	**17 115**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Andre driftskostnader eiendom	3 912
Sum andre driftskostnader	**3 912**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	17 098
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	32 395
Sum reparasjon og vedlikehold	**49 493**

Eksterne tjenester

	2023
Andre konsulenthonorarer	37 615
Forretningsførsel og regnskap	30 741
Annen fremmed tjeneste	1 849
Sum eksterne tjenester	**70 205**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	15 000
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	9 875
Heis serviceavtale	5 600
Sum serviceavtaler	**30 475**

Andre kostnader

	2023
Lisens og systemkostnader	4 411
Bank- og kortgebyrer	2 403
Gebyrer ved purring	2 522
Øreavrunding	1
Tap på fordringer	700
MVA-kostnader fra inkassoselskap	272
Sum andre kostnader	**10 309**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	276 147
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**276 147**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr 0,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-220 589	**-220 589**
Årsresultat	206 500	**206 500**
Saldo 31.12.	**-14 089**	**-14 089**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. . I eierseksjonssameier fores 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.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2023
Restlån per 01.01.	285 187
Nedbetalt i år	9 141
Restsaldo per 31.12.	**276 046**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.06.2040
Renter: 6,2 %

Sameiet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 276 046 til kredittinstitusjoner, derav kr 208 699 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

PUBLIC

SAMEIET ODINS GATE 11
REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Tid: Onsdag 21. juni 2023, kl. 18:00
Sted: Stortingsgata 2, Norian Regnskap AS, 4.etasje

Til stede (seksjonsnummer i parentes):
Inger Sayes (5), Hans Antin (7), Mads-Håkon Jacobsen Mørck (8), Adrian Coull (10). Forretningsfører Eivind Ruud.

Sak 1: Valg av møteleder

Mads-Håkon Jacobsen Mørck ble valgt til møteleder

Sak 2: Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

Sak 3: Valg av referent og protokollvitne

Eivind Ruud ble valgt til referent og Adrian Coull ble valg til protokollvitne.

Sak 4: Styrets årsberetning 2022

Møteleder gjennomgikk styrets årsberetning for 2022. Følgende pkt. ble gjennomgått i detalj:

- Avskrivning fordring på omkring kr. 50.000.
- Dørlås
- Brannsikringstiltak ved Hans Antin
- Utbedring el-anlegg
- Takrenovering

Årsberetningen 2022 ble godkjent av årsmøtet

Sak 5: Årsregnskap 2022 og budsjett 2023

Forretningsfører gjennomgikk årsregnskapet i detalj. Årsregnskapet viser et underskudd på kr. 175.681.

Budsjettet for 2023 ble gjennomgått. Årsmøtet oktober 2022 vedtok en økning på 20% i fellesutgiftene fra 01.01.23. Årsmøte juni 2023 vedtok en ytterligere økning av fellesutgiftene med 15% fra 01.07.23. Økningen begrunnes med at sameiet likviditeten i sameiet må bygges opp for å ha en likviditetsbuffer. I tillegg har det vært en stor økning i kostnader knyttet til vann og avløp, forsikringer, strøm mm. Budsjettert vedlikehold for 2023: 35.000 til takbefaringsrapport, kr. 60.000 til avfukter og kr.15.000 til øvrige. Forretningsfører påpekte også at kommunale avgifter i 2023 har økt betydelig – vann og avløps gebyret med 23,4% og renovasjon med 13%.

Styret diskuterte en innkalling av et engangsbeløp på totalt kr. 60.000 som ble godkjent av årsmøte. Dette skal brukes til å kjøpe en ny avfukter til kjelleren. Innkalling av midler avventes inntil videre da styret ser på mulighet til å utbedre problemet med rimeligere løsninger.

Styret foreslo økning av styrehonorar fra kr. 5 000 til kr. 10.000 til hver av styremedlemmene. Forslaget begrunnes med betydelig arbeid med vedlikeholdsplan og prosjekter fremover.

Sak 6: To saker fra Seksjonseier Adrian Coull

- Status på oppussing oppgang: Innhentet tilbud på oppussing på ca. kr. 200.000 fra 2021/2022 fra Malerhuset AS. Videre ble det kommentert reklamasjon på ødelagte fliser som ble lagt i 2021 av samme selskap – Styremedlem Hans Antin tar saken videre og skal reklamere flisene. Flisene ble kjøpt et sted og utførelse ble bestilt et annet sted som har vanskeliggjort reklamasjon.

Document ID:
hJse2GmqFC/cgCU0ki3MgHyHx4x/l4sXblx+cMC1UFc=

- Status på takrenovering: Prosjektet omfatter tak og takvinduer. Det er innhentet flere tilbud og kostnaden estimeres til ca. 3,5 mill.kr. inkludert kostnad til en profesjonell prosjektleder. Kostnaden må finansiers ved låneopptak og eventuelt en kombinasjon av egenkapitalinnskudd fra seksjonene. Andel lån/egenkapital vil bli diskutert før man setter i gang renoveringen og må veies opp mot de totale felleskostnadene ved å lånefinansiere hele beløpet. Mads-Håkon har innhentet tilbud på lånefinansiering og har fått tilbud fra Handelsbanken på lån på inntil 5 mill.kr. Nye og oppdaterte tilbud må hentes inn før prosjektet igangsettes.

  Årsmøtet diskuterte prioritering av vedlikeholdsoppgavene og flertallet mente at taket måtte prioriteres først. Under takbefaringen fikk styret anbefaling om å bruke høsten 2023 til å innhente oppdaterte priser for å utføre jobben sommeren 2024. Den totale kostnaden vil variere avhengig av aktiviteten til entreprenørene, rentebanen, samt priser på diverse takmateriell som alle er vanskelig å predikere, men som er forventet å være gunstigere neste år.

  Årsmøte diskuterte videre om man i mellomtiden skal fullføre oppussing av oppgang i løpet av 2023 med oppstart noen måneder etter sommeren. Årsmøtet ble enige om dette, samt å finansiere oppussing oppgang ved innkalling midler fra eierne. Styret vil komme tilbake til hvor mye og når dette skal hentes inn, men det blir trolig ila Q3 2023 hvis oppgangen skal pusses opp i løpet av året.

Sak 7: En sak fra seksjonseier Aldona Voinea

Kamera i portrom: Styret er positive til å sette opp et kamera for å forhindre forsøpling i portrommet og undersøker om Aldona kan ta ansvar for gjennomgang av opptakene.

Sak 8: Valg av styre

Følgende styre ble valgt for 1 år:
Mads-Håkon Jacobsen Mørck (styreleder)
Hans Antin (styremedlem)
Adrian Coull (styremedlem)

Oslo,

_____	_____
Mads-Håkon Jacobsen Mørck, møteleder	Adrian Coull, protokollvitne

Document ID:
hJse2GmqFC/cgCU0ki3MgHyHx4x/l4sXblx+cMC1UFc=

Referat årsmøte 2023.pdf

Name	Date
Mørck, Mads-Håkon Jacobsen	2023-07-10

Timestamp

2023-07-10T09:00:48.304+02:00

Document ID

hJse2GmqFC/cgCU0ki3MgHyHx4x/l4sXblx+cMC1UFc=

Identification

bankID PÅ MOBIL Mørck, Mads-Håkon Jacobsen

Name	Date
Coull, Adrian David	2023-07-10

Timestamp

2023-07-10T09:06:59.481+02:00

Document ID

hJse2GmqFC/cgCU0ki3MgHyHx4x/l4sXblx+cMC1UFc=

Identification

bankID Coull, Adrian David

SIGNICAT

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

VEDTEKTER
for
Sameiet Odinsgt. 11.

Vedtekter godkjent 29 september 1999. Sist endret 18 mars 2019.

§ 1.

Sameiets navn er Sameiet Odinsgt. 11. Sameiet består av eiere av seksjoner i Odinsgt. 11, gnr. 212 bnr. 703 i Oslo.

§ 2

Sameierne har eksklusiv bruksrett over de bruksenheter som tilhører deres seksjon innenfor den rammen som er fastsatt i Eierseksjonslovens § 6. Ingen må nytte sin enhet eller fellesanleggene slik at det medfører unødig eller urimelig ulempe for de andre brukere eller at disse unødig hindres i sin bruk. Ytre rom og uteareal fordeles og brukes etter styrets bestemmelse.
Bygningsmessige endringer i de enkelte leiligheter som kan ha praktiske eller estetiske virkninger for Sameiet eller andre sameiere og/eller krever samtykke av offentlige myndigheter, skal forelegges styret før de iverksettes.

§ 3

Erverver av seksjon, og leietaker av bruksenhet, skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes med mindre det foreligger saklig grunn. (Jfr. Eierseksjonslovens § 22. 2 ledd) De øvrige sameierne har etter Eierseksjonslovens § 25 panterett for krav som følger av sameierforholdet, med et beløp som svarer til Folketrygdens grunnbeløp.

§ 4

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 5

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig med varsel med minst 8 maksimalt 20 dager. Med innkallingen skal følge styrets årsrapport revidert regnskap og angivelse av de saker som skal behandles.

Slike forslag som en sameier ønsker behandlet må sendes skriftlig til styret senest innen utløpet av februar måned samme år.

§ 6

Det ordinere sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Godkjennelse av årsregnskap.
3. Andre saker nevnt i innkallingen.
4. Valg av styre og revisor.

Møteleder har ansvaret for at det føres protokoll for de sakene som behandles, med vedtak. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende, valgt av sameiermøtet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for liver seksjon de eier.

§ 8

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Dette gjelder ikke de saker hvor det kreves kvalifisert flertall (2/3) etter Eierseksjonslovens § 30. Dette gjelder bla. endring av bebyggelse, påbygging, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende enheter, salg, kjøp eller bortfeste av fast eiendom, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gar ut over ordinær forvaltning, samtykke til endring av formal for en eller flere bruksenheter og samtykke til reseksjonering.

§ 9

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som har minst 1/10 av stemmene krever det med angivelse av hvilke saker de ønsker behandlet. Om innkallelse og stemmegivning gjelder Eierseksjonslovens § 34.

§ 10

Det daglige arbeidet ledes av et styre på tre medlemmer valgt av Sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Det velges også en vararepresentant til styret. Styrets medlemmer fungerer i to år; fra det ene ordinere Sameiermøtet til det neste. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Sameiet forpliktes ved underskrift av to av styrets medlemmer.

Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester.

Styret har på sameiets vegne ansvar for felles (ytre) vedlikehold og felles anlegg. Styret har rett til å kreve adgang til de enkelte bruksenheter og foreta de arbeider som er nødvendige i denne forbindelse.

§ 11

Alle fellesutgifter fordeles i overensstemmelse med størrelsen på sameiebrøken.

§ 12

Sameiets vedtekter fastsettes av Sameiermøtet. Alle beslutninger vedr endringer av vedtektene må treffes med mint 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler for Sameiet. En slik beslutning kan treffes med ordinært flertall blant de avgitte stemmer.

§ 13

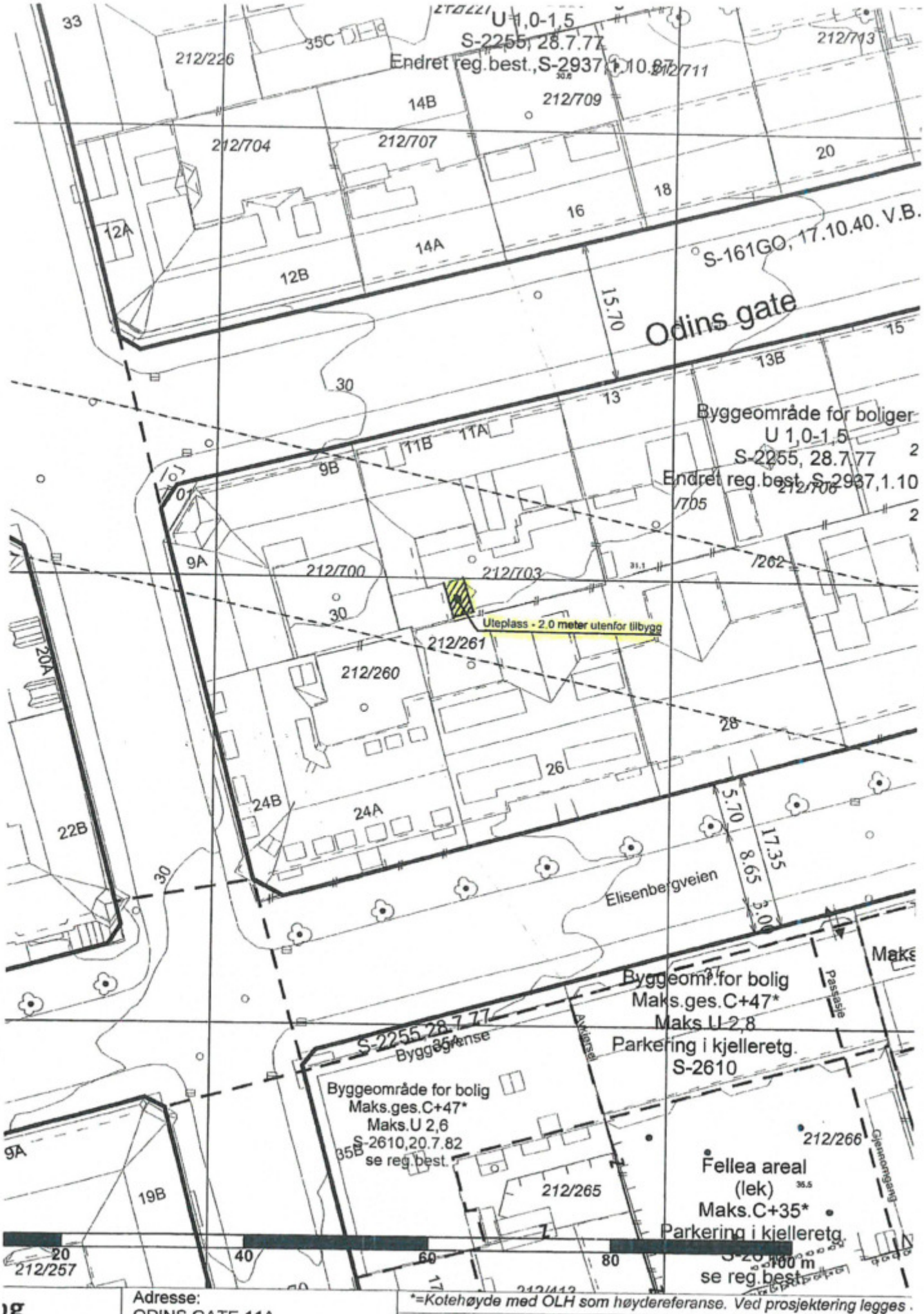
Nye eiere/leieboere må bekoste nytt skilt på "calling anlegget" når man flytter inn. Dette bestilles gjennom styrets formann

Det er ikke tillatt å lufte husdyr i bakgarden

§ 14

Seksjon 12 har enerett til bruk av bod og uteområde som vist på vedlagte kartskisse. Vedlagte kartskisse er således å anse som en del av disse vedtekter. De anviste delene av fellesarealet disponeres eksklusivt av seksjon 12. Seksjon 12 plikter selv å utføre og bekoste vedlikehold av de samme arealer.
Denne enerett gjelder i 30 år fra vedtakelse av denne bestemmelsen.

Oslo 18 mars 2019.



Adresse:
ODINS GATE 11A

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges .

PlottID: / Best.nr.:
88608 / 88305163

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer f
ut fra terrenghøydene som eksisterte da

E-8

DAGBOKFØRT

03. DEC. 82 012559

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Sportsbod for utleie til beboerne

Odinsgt 11
kjeller

gnr. 212 bnr. 703

Dato 7/6-82

Kjell Skarlund

Rett avskrift:

Solveig Skaug

SPORTSBODER
I KJELLER
ODINSGT. 11, OSLO

STATENS KARTVERK

FERDIGATTESTER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell.nr.) (Adresse)	Odins gate 11	Journalnr. 80/3566
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing av leiligheter, innred. bad og w.c.	Innlevert 13.11.80
Byggherre	Santiago Seyas, Odins gate 11, Oslo 2	
Anmelder	" " " "	

BH/MK

Oslo, den 28. november 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Under henvisning til boligformidlingsnemdas uttalelse datert 30.9.80 finner bygningskontrollen å kunne godkjenne sammenslåing av leiligheter.

Bad må på forskriftsmessig måte luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvitsering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Bg.b 17

A. Gjerstad
bem.

Bente Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing av leiligheter, innred. bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odins gate 11		**80/3566**

Byggherre

Santiago Sayes
Odins gate 11

OSLO 2

Ansvarshavende

ds.

PMB/SR

Dato
17. juni 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SKI. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200614026-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 18.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 11	Eiendom:	212/703/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Odins gate 11	Adresse:	Odins gate 11, 0266 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ODINS GATE 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2014 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Odins gate 11, Odins gate 11, 0266 OSLO, ingun@fronter.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEGGELUND & KOXVOLD AS
Inkognitogata 36
0256 OSLO

Dato: 11.05.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201700868-48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 11	Eiendom:	212/703/0/0
Tiltakshaver:	NORDISK HUSPROSJEKT AS	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 69B, 0382 OSLO
Søker:	HEGGELUND & KOXVOLD AS	Adresse:	Inkognitogata 36, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Odins gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 31.03.2020.

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 201700868			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	E3	27.09.2016	8/16
Plan 2. etasje	E-4	27.09.2016	8/17
Plan 3. etasje	E-5	27.09.2016	8/18
Snitt A-A og fasade nord	E6	27.09.2016	8/19
Fasade mot nord	E-1	27.09.2016	8/21
Fasade mot øst	E-2	27.09.2016	8/22
Situasjonsplan		28.04.2016	36/4

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
Tett by vest

Anne Marthe Karlsen - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
NORDISK HUSPROSJEKT AS, Hoffsjef Løvenskiolds vei 69B, 0382 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 07.04.2020

Deres ref.: David Gulbrandsen	Vår ref.: 201907471-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marianne Walczyk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 11 A-B	Eiendom:	212/703/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 11	Adresse:	v/ Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Odins gate 11 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 25.10.2019.

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. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 11, v/ Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64A, 0364 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 07.04.2020

Deres ref.: David Gulbrandsen	Vår ref.: 201907471-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marianne Walczyk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 11 A-B	Eiendom:	212/703/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 11	Adresse:	v/ Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Odins gate 11 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 25.10.2019.

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. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 11, v/ Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64A, 0364 OSLO

V. D. J.-No. 771 98
1 Bilag.

3816/98 = 4086/98 = 1403/94

Anmeldelses
Erklæring.
5 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Skjold

paa Matr.-No. 11 Odins Gade.

Indleveret 12 Sept 98 Attesteret 30 December 01

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

Kristiania den 13 September 98

Sem. Linthoe

OPMAALINGSCHEFEN 730/98 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
Kra 14/9-98.
Bjørnar Lofthus

REGULERINGSCHEFEN 803/98 CHRISTIANIA

Odins Bredde er 15,70 m. Den tilbygningene.
Byggelinje er approberet.
d. 15/9 1898.
Thorvald Gausen.

Oversendes den anm. Sundhedskommission.
d. 16. 9. 98.
Chr. Linthoe
J. Abelsen.

FERDIGATTEST SAMMENSLÅING LEILIGHET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell.nr.) (Adresse)	Odins gate 11	Journalnr. 80/3566
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing av leiligheter, innred. bad og w.c.	Innlevert 13.11.80
Byggherre	Santiago Seyas, Odins gate 11, Oslo 2	
Anmelder	" " " "	

BH/MK

Oslo, den 28. november 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Under henvisning til boligformidlingsnemdas uttalelse datert 30.9.80 finner bygningskontrollen å kunne godkjenne sammenslåing av leiligheter.

Bad må på forskriftsmessig måte luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvitsering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Bg.b 17

A. Gjerstad
bem.

Bente Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing av leiligheter, innred. bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odins gate 11		**80/3566**

Byggherre

Santiago Sayes
Odins gate 11

OSLO 2

Ansvarshavende

ds.

PMB/SR

Dato
17. juni 1981

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

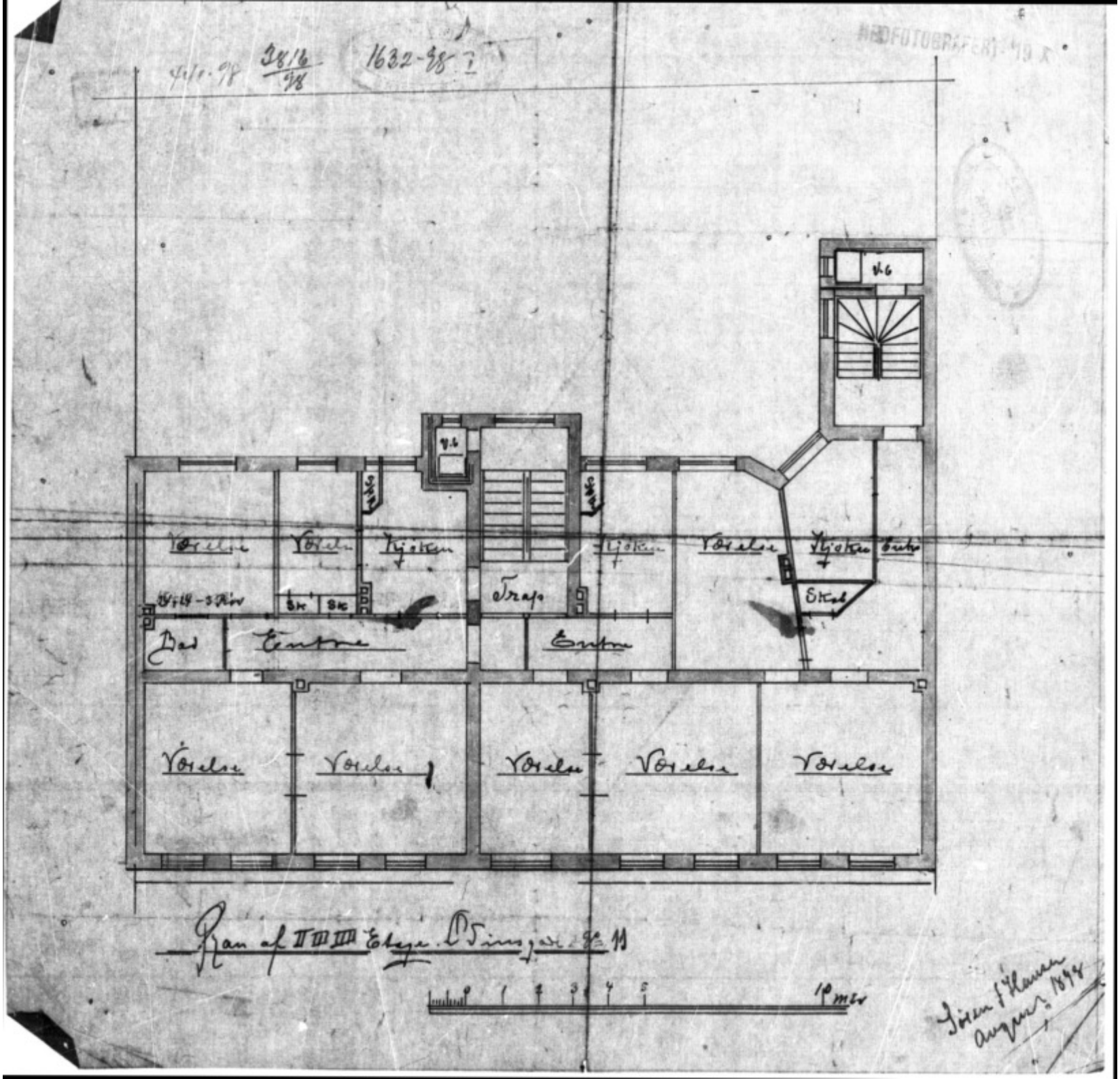
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SKI. C-16. ANDVORD

ORIGINAL
PLANTEGNING


Vestibule
Kjøkken
Trapp
Bad
Entre
Plan af II III III Etage. Vinsj. gt. 11
10 mtr

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Øvrum
ODINS GATE 11A

Dato: 02.07.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494272
7917641

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 703

Vi viser til bestilling av 20240702 for ODINS GATE 11A.

GNR. 212 BNR. 703

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1897.

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

492 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

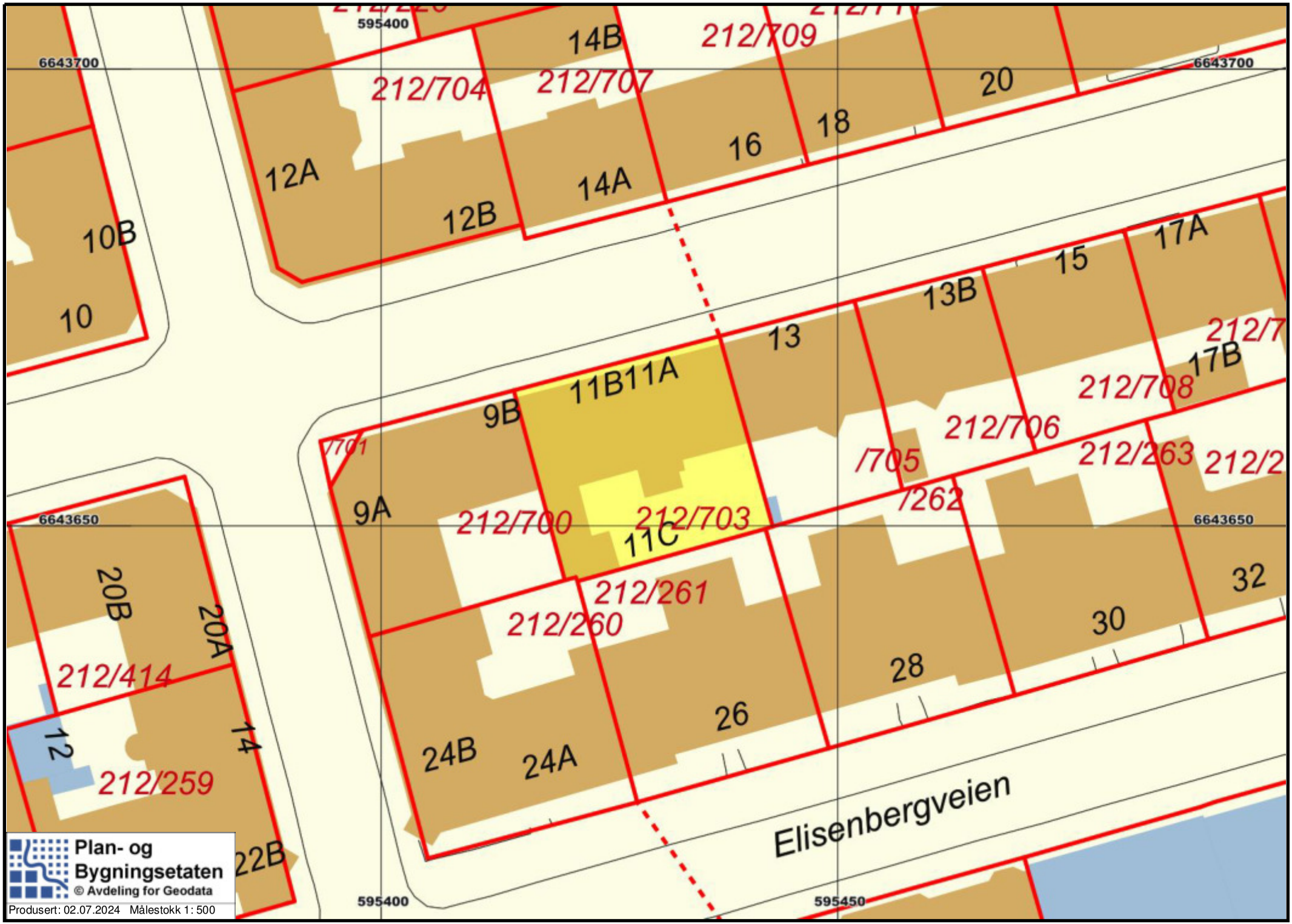
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

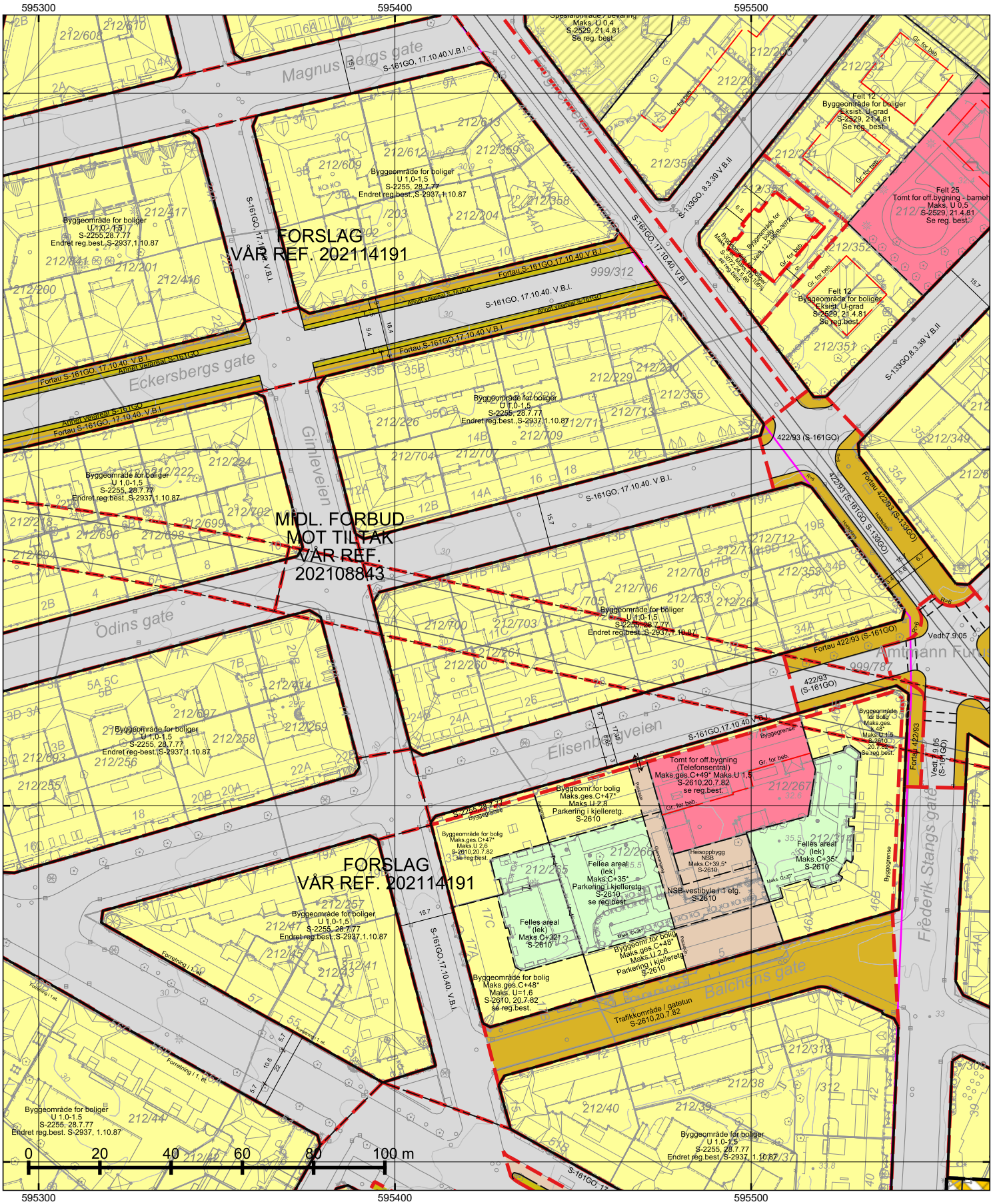
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595400
6643700
14B
212/709
212/704
212/707
20
18
16
12A
14A
12B
10B
10
17A
15
13B
13
212/7
17B
212/708
11B11A
9B
212/706
/701
/705
212/263
212/2
/262
9A
212/700
212/703
11C
6643650
20B
20A
32
212/261
212/260
30
212/414
28
14
12
26
212/259
24B
24A
22B
Elisenbergveien
595400
595450
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.07.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

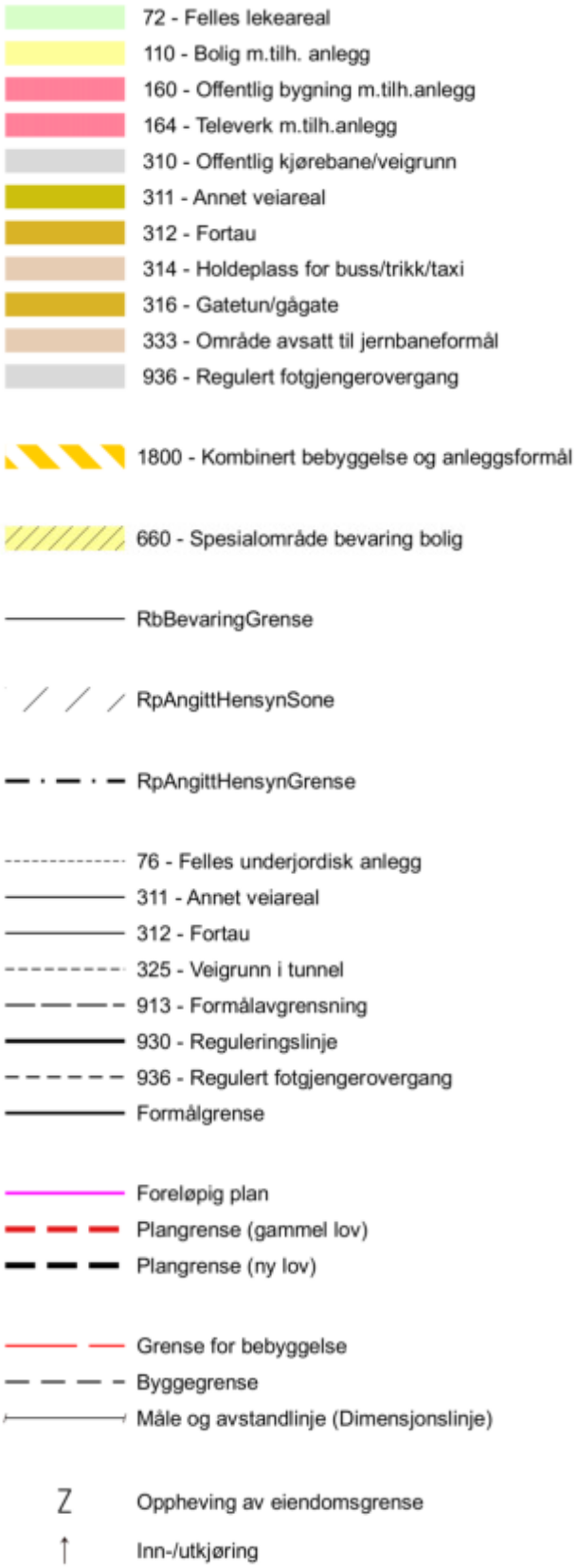
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

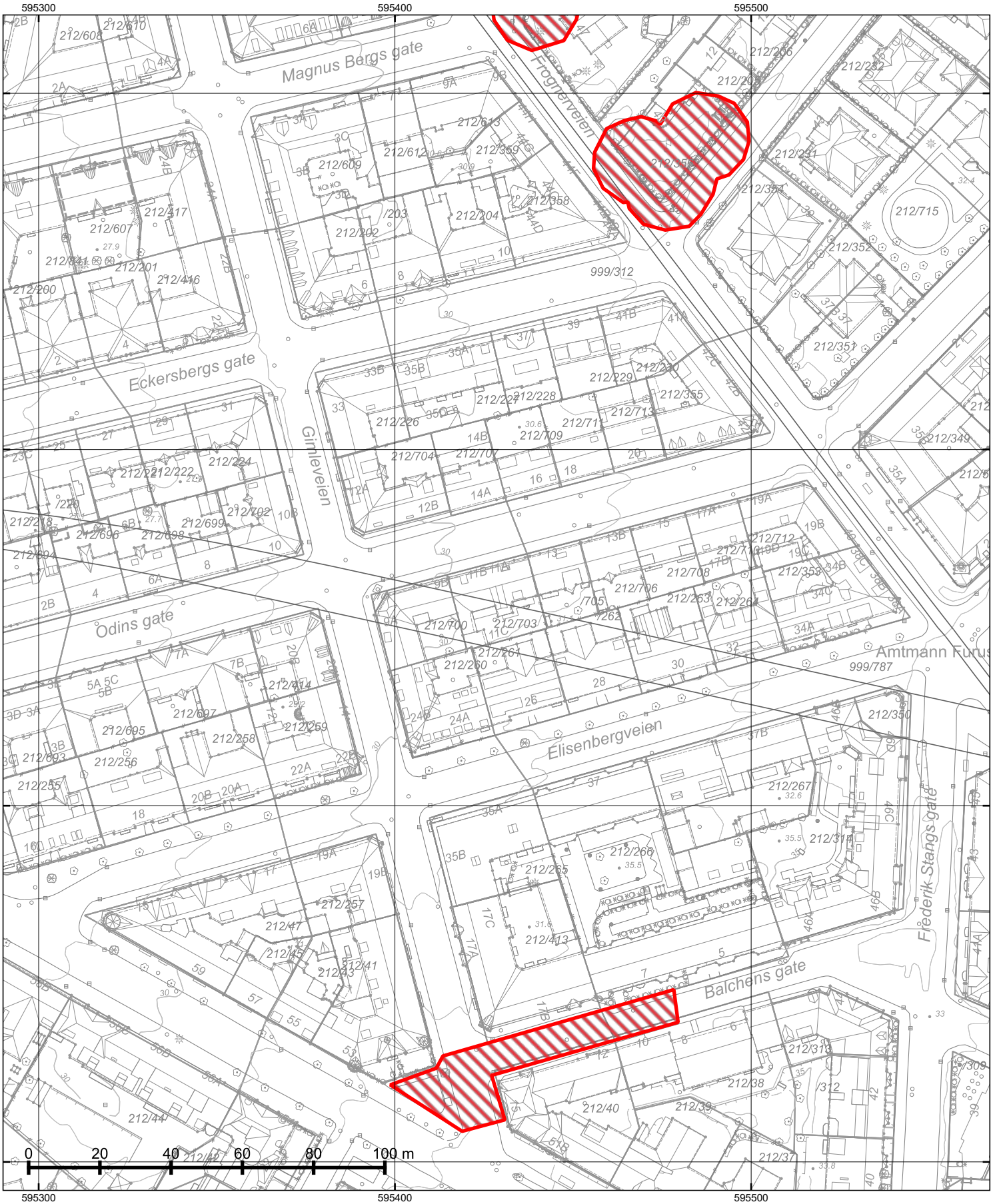
PlottID/Best.nr: 131986/ 86494272
Adresse: ODINS GATE 11A
Gnr/Bnr: 212/703
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

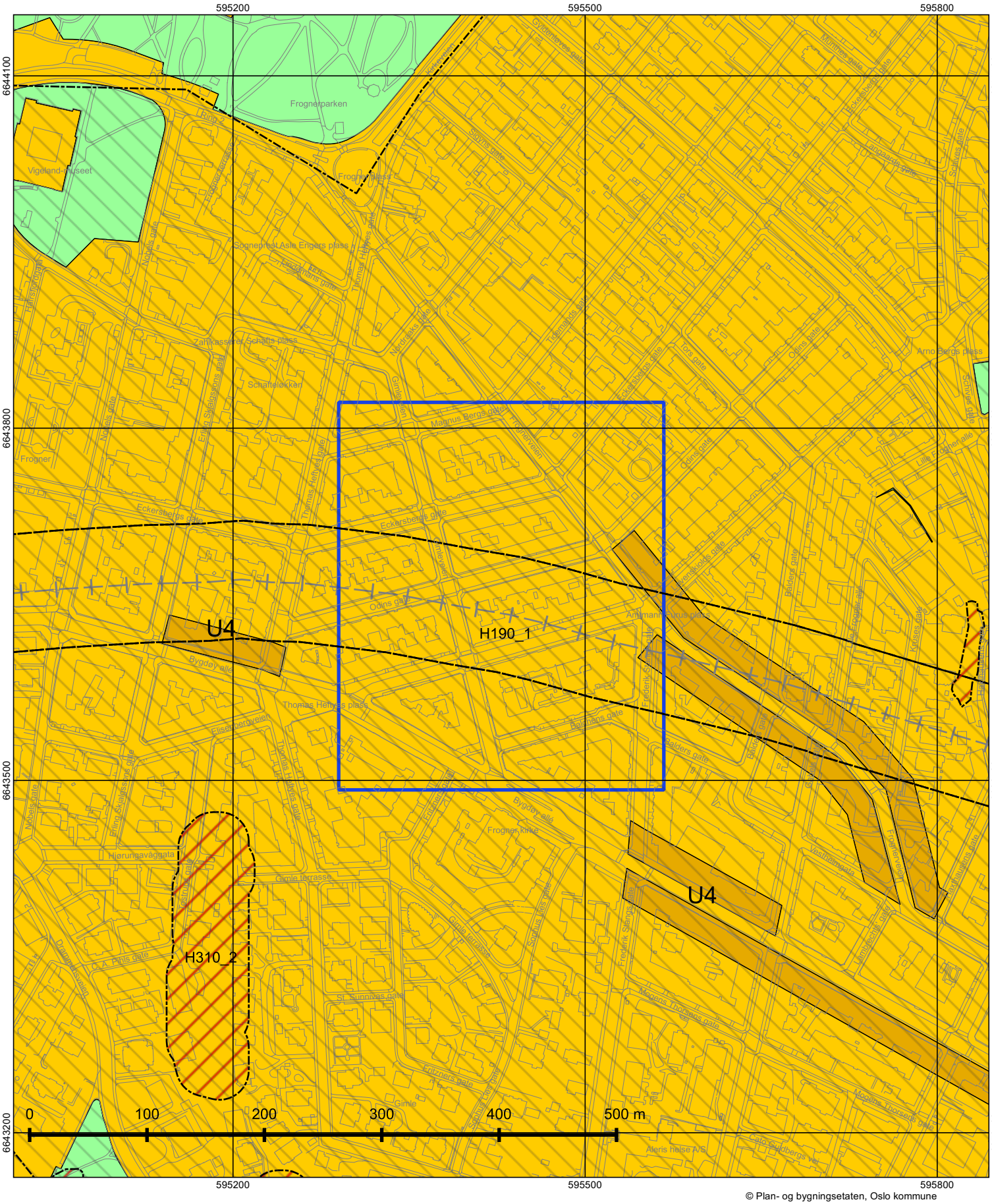
Dato: 02.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 131986/ 86494272
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Adresse: ODINS GATE 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/703

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 131986/86494272
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 11A
Gnr. 212 Bnr. 703 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0495

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@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