PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

ODINS GATE 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

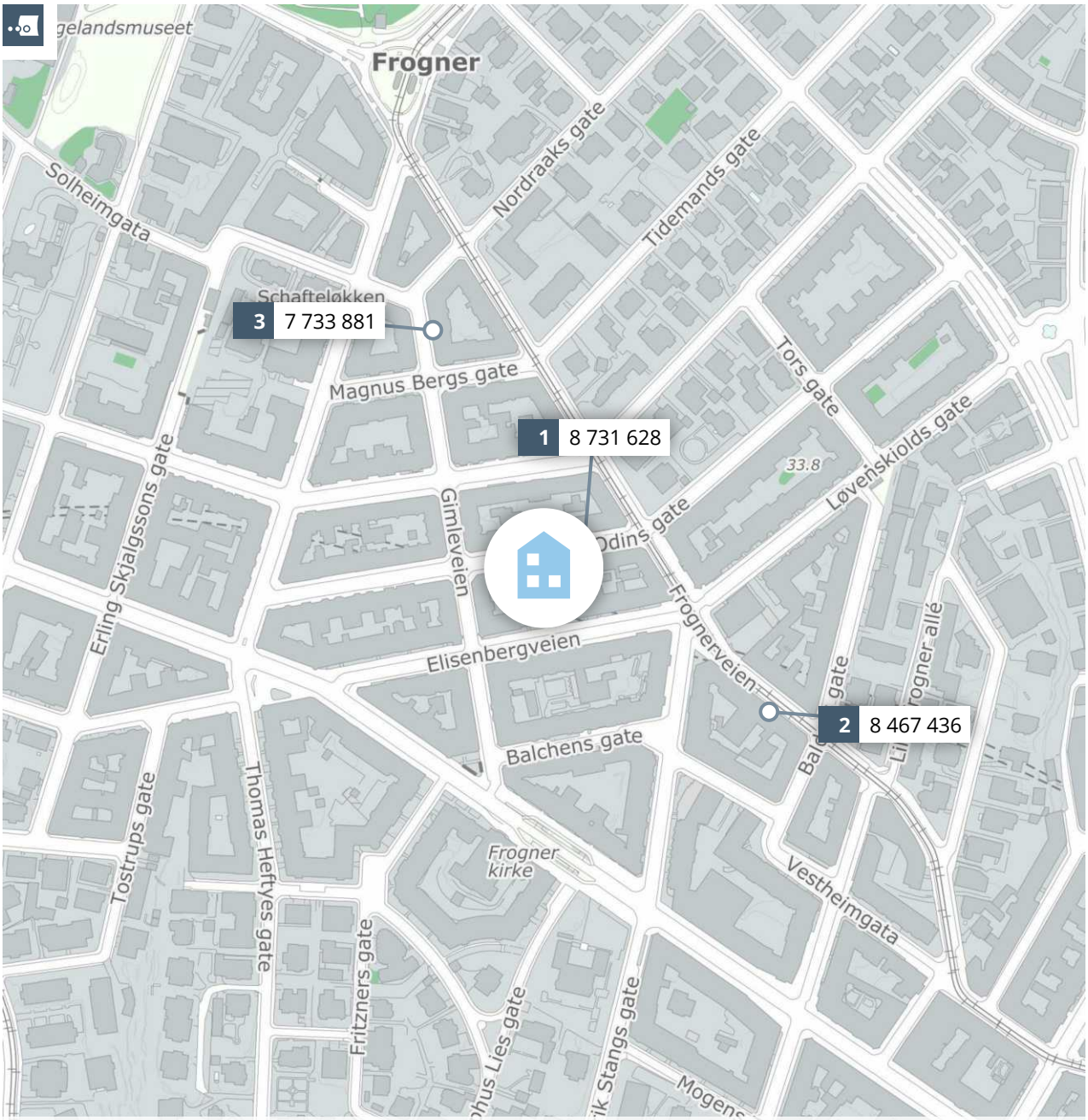
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ODINS GATE 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 14.03.2026

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: Markus Døvre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins gate 13, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 212 BNR 705 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 8

Verdivurdert til

7 790 000

-	7 790 000	129 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	4 169
Formue	33 318
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Odins gate 15 60 m² 1898 4. etg 2 sov	17.06.2025	8 100 000	**8 720 000**	11 628	8 731 628	**145 527**
2 Frognerveien 30 A 69 m² 1925 4. etg 2 sov	17.06.2025	7 990 000	**8 250 000**	217 436	8 467 436	**122 716**
3 Gimleveien 21 A 58 m² 1899 2. etg 2 sov	20.11.2025	7 750 000	**7 555 000**	178 881	7 733 881	**133 343**

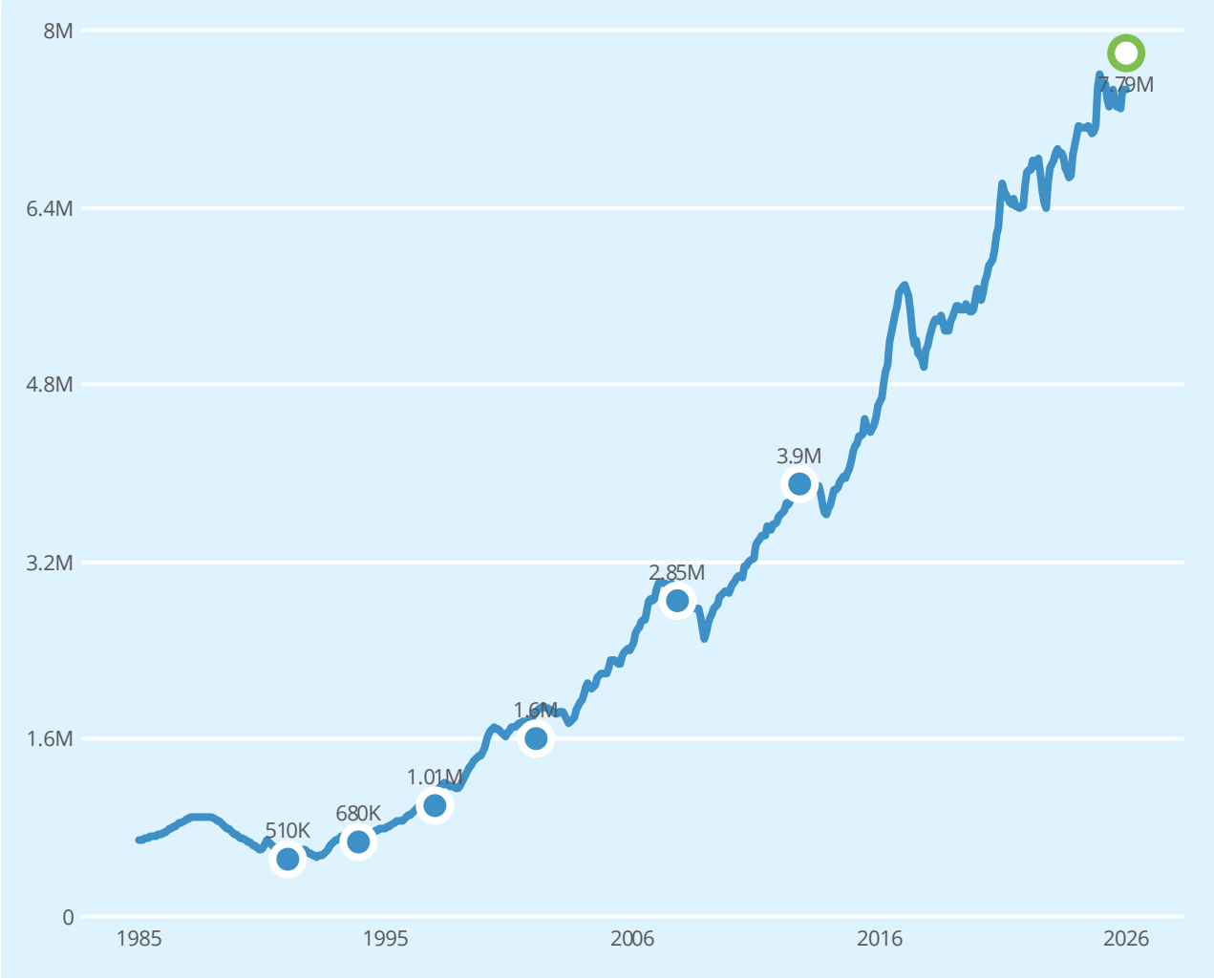
Delikat og klassisk 3-roms leilighet med 7 m² balkong, lekre detaljer og attraktiv beliggenhet - Peis og nyslipte gulv

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.11.2012	12.11.2012	24.12.2012	3 490 000	3 900 000	0	3 900 000	
12.11.2007	21.11.2007	06.02.2008	2 700 000	2 850 000	-	2 850 000	
20.10.2003		20.10.2003	-	839 635	-	839 635	1
04.02.2002	11.02.2002	27.02.2002	1 500 000	1 600 000	-	1 600 000	
02.12.1997		02.12.1997	-	1 010 000	-	1 010 000	
29.11.1994		29.11.1994	-	680 000	-	680 000	
12.12.1991		12.12.1991	-	510 000	-	510 000	

+1 omsetninger

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

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 8 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

21.1M
20.6M
20.1M
19 655 000 Prisantydning i snitt
19.1M
18.6M
18.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
110
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

12.3M
11.7M
11 335 000 Salgspris i snitt
10 784 000 Prisantydning i snitt
9.9M
9.3M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 833 Odins gate 13 Totalpris 7 790 000

122 899 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

121 458 FROGNER RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Odins gate 13, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 705, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3169 **Referansenummer:** BZ2646

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1899. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012.

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Eier har nylig fått slipt gulvene og malt innerveggene. Kjøkkenet er skiftet siden 2012.

Selveierleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6,5 m². Terrassebord i gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,01 m.

Boliggård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til flåter av tre på stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt og tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pusset og malt overflate. Fasader med trekninger og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater, stukkatur og innfelt downlights i kjøkken og stukkatur forøvrig. Vegger med malte plater. Gulv med slipte tregulv og betong. Takhøyden ble målt i stuen til: 3,02 m. og i kjøkken til: 2,84 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte overflater og fliser. Gulv med fliser, defekte varmekabler. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttstein med underlimt vaskekum. Sotet glass over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken. Vedfyring.

- Gulvvarmen på baderommet er defekt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

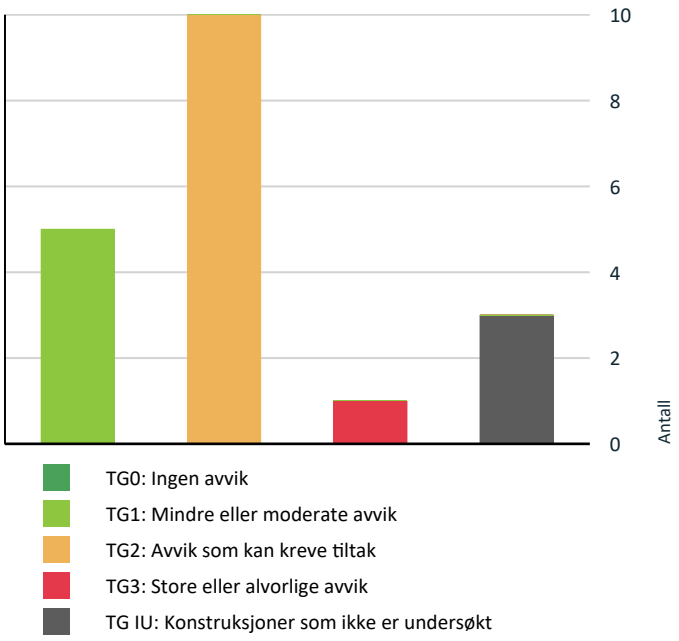
Selveierleilighet

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

Det er satt opp en vegg som deler av stuen, dette rommet er definert som spisestue/soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1899

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1984.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6,5 m². Terrassebord i gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,01 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boliggård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein til flåter av tre på stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt og tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pusset og malt overflate. Fasader med trekninger og konsoller. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malte plater, stukkatur og innfelt downlights i kjøkken og stukkatur forøvrig. Vegger med malte plater. Gulv med slipte tregulv og betong. Takhøyden ble målt i stuen til: 3,02 m. og i kjøkken til: 2,84 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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

35 mm igjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre innerdører med speil. 2-fløyet mellom stue og spisestue/soverom.

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og kjøkken. Vedfyring.

- Gulvvarmen på baderommet er defekt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte overflater og fliser. Gulv med fliser, defekte varmekabler. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Naturlig ventilering.

Eier har malt overflater, erstattet dusjdører samt montert ny baderomsbelysning. Spot i tak er fra Flos, lys over servant er IKEA, begge utført av autorisert elektriker.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte overflater og fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør vurderes tiltak for å begrense direkte vannpåkjenning, eller utføre oppussing/vedlikehold i våtsonen på grunn av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å installere dusjkabinett.

Riss og sprekker i flisfuger kan føre til at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, defekte varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik på varmekilde.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen, eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for vannlekkasje og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt redusert komfort grunnet defekte varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert krakileringer i servant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttstein med underlimt vaskekum. Sotet glass over benkeplaten. Integrert induksjonstopp,

stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Kjøkkenet er skiftet i nyere tid.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsninger i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele

Tilstandsrapport

det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

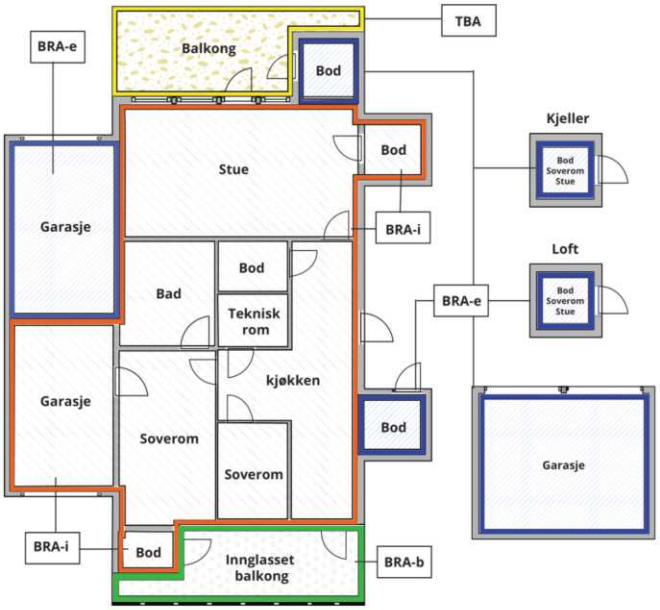
Hva er måleverdig areal?

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 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

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)
Loft		2		2		2	4
3. etasje	60			60	7		60
Kjeller		4		4			4
SUM	**60**	**6**			**7**	**2**	**68**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt bla. på kjøkken og ved dusj i bad. Innhukk i dør mot balkong er medtatt. Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller:
Bod 1: Loft med skråtak 1,82 m2 BRA-e, og 1,76 m2 ALH
Bod 2: Kjeller 4,0 m2 BRA-e

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er satt opp en vegg som deler av stuen, dette rommet er definert som spisestue/soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Markus Døvre	Eiendomsmegler
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	705		6	325.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Odins gate 13, 0266 Oslo

Hjemmelshaver
Kirsti Ballangrud Prestmarken

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Odinsgate 13	37 / 316	USBL	992318767

Felles formue
Kr. 33 318 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260042

Selger 1 navn
Kirsti B Prestmarken

Gateadresse
Odins gate 13

Poststed	Postnr
OSLO	0266

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 321260042

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: (1)Det er regelmessig god kontroll og holdes service på avfukter i kjeller. (2) Det ble gjennomført undersøkelser av fukt i vegg mot portrom samt, tak på bad i seksjon 9. Utbedrelser er gjennomført av seksjonseiere i 2014 (3)Det var vannlekasje i avløpsrør i 2015(November), da det ble avdekket brudd i 2. etg. høyre side i leiligheten til Målbakken. Skaden ble dekket av Gjensidige forsikring.(3)Vannskade oppdaget April 2020 skyldes taket, som er skiftet/sak utbedret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført murarbeid rundt inngangsdør, i kjeller og tettet igjen sprekker på baksiden av huset. I den anledning ble det også tettet igjen sprekker i grunnmur som tiltak for å forhindre maurutfordringer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har opplevd noen få ganger at ved fyring så er det best trekk om jeg åpner et vindu på sprekk

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettet igjen sprekker i grunnmur som tiltak for å forhindre maurutfordringer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260042

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260042

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsti Prestmarken	2109ecbbb18d00c15db37231f527abaca206262e	09.03.2026 18:40:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260042

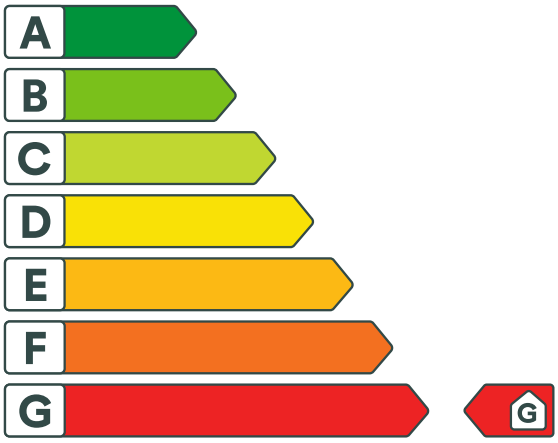
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Odins gate 13, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **14.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270522**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80504381**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **705**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **351,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **351,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 084 kWh**

Odins gate 13, 0266 OSLO

Detaljering

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

Odins gate 13, 0266 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Odinsgate 13		Vår ref.:	2354/6	Fødselsdato eier:	05.06.1983
Odins gate 13		Type:	Boligsameie		
0266 OSLO		Eiere:	Kirti B. Prestmarken		
Organisasjonsnr:	992 318 767	Seksjonsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 169

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 169

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Anne Marte Stifjeld
Adresse:	Odins gate 13
Postnr/-sted:	0266 OSLO
Telefon:	Mob.: 45850003
E-post:	amstifjeld@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 722
Annen formue:	33 318	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1898		
Gårds/bruksnr:	212/705 - seksjon:6		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	325.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	77680834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	24.12.2012	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.04.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Svein Barkenæs, svebark@gmail.com tlf 91369518

Boligopplysninger:

Sameiet Odinsgate 13	Vår ref.:	2354/6	Fødselsdato eier:	05.06.1983
Odins gate 13	Type:	Boligsameie		
0266 OSLO	Eiere:	Kirti B. Prestmarken		
Organisasjonsnr: 992 318 767				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Odins gate 13 – Org.nr. 992318767

Sted/tid: Odins gate 13, 26. mai 2025 kl. 18.00

Til stede:

- Anne Marte Stifjeld (styreleder)
- Ingebjørg Wevling (styremedlem)
- Ole Kristian Målbakken (vara)
- Eline Kvam for seksjonseier Erling Tjeldvold
- Sindre Trolsås
- Aasmund Setsaas

1. Konstituering:
    a. Valg av møteleder: Anne Marte Stifjeld
    b. Valg av referent: Ingebjørg Wevling
    c. Godkjenning av dagsorden og innkalling: Enstemmig godkjent

2. Årsberetning for 2024

Styreleder orienterte om utsendt årsberetning for 2024 og svarte på spørsmål.
Pr. 31.12.2024 hadde sameiet egenkapital på kr 262 353,-

Årsberetning ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2024

Budsjettet for 2024 viste et forventet underskudd på kr 76 096. Utsatte vedlikeholdstiltak medførte at året endte med et overskudd på kr 7 946,98,-

Forsikringspremien til Gjensidige økte med 25%, noe som har sammenheng med forsikringssaker i 2023. I tillegg har de kommunale avgiftene steget de to siste årene.

Styret vil i løpet av høsten 2025 vurdere muligheten for å inngå en ny forsikringsavtale med sikte på å oppnå lavere forsikringspremie.

Årsregnskapet ble godkjent

4. Budsjett for 2025

Det er budsjettert med et underskudd på kr 78 524. I foregående budsjettår har det vært avsatt kr 100 000 til vedlikeholds- og driftsrelaterte tiltak. For budsjettåret 2025 er denne rammen foreslått redusert til kr 45 000, med sikte på å redusere det forventede underskuddet.

Budsjettet for 2025 ble godkjent

5. Valg av nytt styre

Anne Marte Stifjeld er valgt som styreleder for perioden 2025 til 2027.

6. Vedlikeholdsplan for 2025

- Brystpanelet i portrommet var råttent. Sindre og Ole Kristian vil montere nytt panel i løpet av høsten.
- Løs murpuss rundt inngangsdør og i kjelleren blir ordnet på dugnad.
- Det skal gjennomføres ny kontroll av brannalarmanlegget (Firesafe) i løpet av høsten.
- Det ble besluttet å gjennomføre en dugnad til høsten med fokus på oppgradering av oppgangen, herunder maling av vegger, trapper og dører. Seksjonseiere på hver etasje gis ansvar for oppussing av sin respektive etasje.

7. Informasjonssaker og evt.

- **Ny forretningsfører**: Fra 1. april 2025 overtok USBL som ny forretningsfører for sameiet. Som en del av avtalen fikk beboere tilgang til deres digitale plattform, Bonabo. Portalen gir tilgang til dokumentarkiv, digital registrering av utlegg og elektronisk fakturagodkjenning, samt løpende oversikt over økonomi og regnskap med mer.
- **Husleieøkning:** Det er budsjettert med underskudd de siste årene som følge av økte driftskostnader, herunder strøm, kommunale avgifter og forsikringspremie. For å sikre sameiet en bærekraftig økonomi, anses en justering av husleien som nødvendig. Styret vil behandle spørsmålet om husleiejustering i løpet av høsten.
- **Vannmåler**: Installasjon av vannmåler og trykkmåler, som på sikt kan bidra til lavere kommunale utgifter, ble drøftet. Tiltaket vil imidlertid medføre en betydelig engangsutgift. Styret vil behandle saken i løpet av høsten.
- **Ryddige fellesareal:** Det siste året har det vært mye rot i kjelleren. Alle beboere og leietakere bes derfor om å sørge for at fellesarealene holdes ryddige og å kaste gjenstander som ikke lenger er i bruk.

Oslo den 9. oktober 2025

Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 30. MAI 2024

Årsmøte i Sameiet Odinsgate 13 avholdes 30. mai kl. 18.00. Møtet vil bli avholdt i bakhagen. Etter årsmøtet gjennomføres dugnad.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering:
   - Valg av møteleder
   - Godkjenning av referent
   - Godkjenning av dagsorden

2. Årsberetning for 2023, se vedlegg
3. Årsregnskap for 2023, se vedlegg
4. Budsjett for 2024, se vedlegg
5. Valg av nytt styre

6. Vedlikeholdsplan for 2024
   - Service på brannalarmanlegg
   - Dialog om andre mindre vedlikeholdstiltak

7. Informasjonssaker og evt.
   - Ryddige fellesarealer
   - Husordensregler

Det ønskes tilbakemelding innen 25. mai på hvem som deltar på årsmøtet.

Dugnad

Fellesarealer som trappeoppgang, kjeller og loft må ryddes for personlige eiendeler i forkant av dugnaden. Alt av personlige eiendeler som ikke er fjernet, unntatt sykler, blir kastet. Fint om seksjonseier informerer leietaker om dugnaden, leietakere kan også delta.

Brannøvelse gjennomføres ved dugnad, husk å varsle leietakere om det!

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Odins gate 13 – Orgr. 992318767

Sted/tid: Odins gate 13, 30. mai 2024 kl. 18

Til stede:

- Anne Marte Stifjeld (styreleder)
- Ingebjørg Wevling (styremedlem)
- Nora Lundgreen (styremedlem)
- Ole Kristian Målbakken (vara)
- Eline Kvam for seksjonseier Erling Tjedvold
- Hilde Beate Lia
- Aasmund Setsaas
- Svein Barkenæs (regnskapsfører)

1. Konstituering:
    a. Valg av møteleder: Anne Marte Stifjeld
    b. Valg av referent: Ingebjørg Wevling
    c. Godkjenning av dagsorden og innkalling: Enstemmig godkjent

2. Årsberetning for 2023
   Styreleder orienterte om utsendt årsberetning for 2023 og svarte på spørsmål.
   Pr. 31.12.2023 hadde sameiet egenkapital på kr 261 939,08. Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap for 2023
   Regnskapet ble enstemmig godkjent. Regnskapsfører orienterte om muligheten til å installere vannmåler i kjelleren slik at fakturaene fra Oslo kommune trolig kan bli noe lavere.

4. Budsjett for 2024
    - Per. 31.12.2023 hadde sameiet kr 261 939 på konto. Det gjenstår kr 7000,- som skal komme inn på sameiet konto fra Gjensidige i henhold til forsikringssak.
    - Det ble foreslått å bruke 100 000 i vedlikehold, fordelt på konto 6600 og 6620. Etter diskusjon ble det vedtatt å bruke til sammen kr 80 000,- på de to vedlikeholds-postene, kr 40 000 på hver av postene.
    - Budsjettet ble godkjent

5. Valg av nytt styre
    - Ingebjørg Wevling Nora Lundgreen (styremedlem)
    - Ole Kristian Målebakken (vara)
    - Anne Marte Stifjeld fortsetter ett år til som styreleder.

6. Vedlikeholdsplan for 2024
    - Behovet for en ny inngangsdør ble diskutert, den er gammel og usikret.

- Oppgangen trenger oppussing, det ble foreslått at dette kan utføres på en dugnad dersom alle tar ansvar for sin etasje. Det blir foreslått å spørre Prestmarken (eier av seksjon i 3. etg) om å komme med tips til farger etc.
- Det ble foreslått å bygge et tak over inngangspartiet. Om dette skal gjøres, må det være i overensstemmelse med arkitekturen i gården og i nabolaget.

7. <u>Annet</u>
   - Styret minner om at fellesarealene skal være ryddige. Aasmund Setsaas setter opp en lapp i fellesarealene.
   - Husordensreglene vil bli sendt ut til seksjonseiere. Det er ønskelig at disse videresendes til leietakere.
   - Leieboere må lære seg å skru av brannalarmen nede ved utgangsdøren. Dette gjelder særlig ved oppussing da alarmen kan bli aktivert grunnet støv. Panelet skal ikke åpnes, men nøkkelen skal skrues til høyre og deretter skal en følge instruksene på panelet. **Nøkkelen som skal settes inn i panelet ligger oppå skapet.**

Oslo den 5/10 -24

Anne Marte Stifjeld (styreleder)

Ingebjørg Wevling (styremedlem)

Gmail **Anne Marte Stifjeld <amstifjeld@gmail.com>**

Fwd: INNKALLING TIL ÅRSMØTE 25. MAI 2023

1 e-post

Anne Marte Stifjeld <amstifjeld@gmail.com> 15. juli 2023 kl. 11:53
Til: Anne Marte Stifjeld <ams@imdi.no>

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Anne Marte Stifjeld** <amstifjeld@gmail.com>
Date: søn. 14. mai 2023, 19:16
Subject: INNKALLING TIL ÅRSMØTE 25. MAI 2023
To: <hilde.beate.lia@nenett.no>, <aasmund@srekruttering.no>, Erling Tjeldvoll <erling.tjeldvoll@hotmail.com>, <ingebjorgwevling@gmail.com>, Ingebjørg Wevling <ingebjorgwevling@outlook.com>, <kirsti@bykaape.com>, <hottehoder@gmail.com>, Nora Lundgreen <nora.johanne.lundgreen@gmail.com>, Ole Kristian Målbakken <okmaal@gmail.com>, Sindre Trolsås <sindretrolsaas@me.com>, <sindre@mvh.no>, Svein Barkenæs <svebark@gmail.com>

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 25. MAI 2023

Årsmøte i Sameiet Odinsgate 13 avholdes 25. mai kl. 18.00. Møtet vil bli avholdt i bakhagen.

Etter årsmøtet gjennomføres dugnad.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering:
    - Valg av møteleder
    - Godkjenning av referent
    - Godkjenning av dagsorden
2. Årsberetning for 2022, se vedlegg
3. Årsregnskap for 2022, se vedlegg
4. Budsjett for 2023, se vedlegg
5. Valg av nytt styre: Styreleder Anne Marte Stifjeld står til valg.
6. Vedlikeholdsplan for 2023
    - Service på brannalarmanlegg
    - Beskjæring av treet i bakhagen, dette ble besluttet ved årsmøtet 2022.
    - Andre mindre tiltak
7. Informasjonssaker og evt.
    - Brannslukkingsapparat

Beslutningssaker må meldes til styret innen 19. mai.

Dersom en seksjonseier ikke har mulighet til å delta på årsmøtet, ønskes skriftlig fullmakt vedrørende eventuelle beslutningspunkter.

Fint om dere gir tilbakemelding innen 22. mai på hvem som deltar på årsmøtet.

Dugnad

Fellesarealer i trappeoppgang, kjeller og loft må ryddes for personlige eiendeler i forkant av dugnaden. Alt av personlige eiendeler som ikke er fjernet, unntatt sykler, blir kastet. Fint om seksjonseier informerer leietaker om dugnaden, leietakere kan også delta.

Brannøvelse gjennomføres ved dugnad, husk å varsle leietakere om det!

Med vennlig hilsen

Anne Marte Stifjeld

Mobil 45 850003

---

4 vedlegg

ÅRSBERETNING 2022 FOR ODINS GATE 13 .docx
18K

Årsregnskap 2022.xlsx
23K

Spes av regnskapsposter 2022 (1).xlsx
16K

2023 Budsjett utkast 240423 til årsmøte.xlsx
16K

Sameiet Odins gate 13
0266 Oslo
Orgnr. 992 318 767

HUSORDENSREGLER SAMEIET ODINS GATE 13

1.Innledning

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av hus-standen og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av regelen fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Fellesareal

2.1 Alle inngangsdører og porten skal til enhver tid være låst.

2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter bakgården og foran hovedinngangen.

2.3 Såvel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4 Det er en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.5 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i søppelbøtter eller i containeren for papir.

3. Leiligheter

3.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Plumbo må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten.

4. Ro og orden

4.1 Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær oppmerksom på at stereoanlegg og husholdningsmaskiner i leilighetene samt høylydt snakke og musikk vil forstyrre beboerne i stort omfang. I tidsrommet 23.00-07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

4.2 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr ol. i bodene.

4.3 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

5. Skilt

Navneskilt på ringetablå, inngangsdør og postkasser skal være ensartet.

6. Antenne

6.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

6.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

7. Søppel

7.1 All søppel skal pakkes inn og kastes på anvist plass. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel ute i gangen over natten. Kartonger, papir ol. må brettes og bindes skikkelig sammen og legge i containerne i søppelboden. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer, slik at vi ikke får unødig lukt og forsøpling i anleggene.

7.2 Store gjenstander samt avfall som ikke er husholdningsavfall må beboerne selv besørge bortkjørt.

8. Boder

8.1 Hver seksjon har fått anvist 2 boder, 1 i kjeller og 1 på loft. Eierne må selv besørge renhold og holde bodene låst.

8.2 Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens kjeller/loft.

9. Sykler

9.1 Det er ikke tillatt å sette sykler i oppgangen eller låse sykler til lyktestolpen. Disse vil bli fjernet. OBS! Sykler må ikke låses til eller settes mot vannrøret i kjellerens fellesrom fordi gårdens hovedstoppekran er montert her.

10. Dyrehold

10.1 Dyrehold er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere.

10.2 Lufting av hund skal skje utenom gangveiene. Lufting av hund må skje i bånd og under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for barn.

10.3 Katter må ikke under noen omstendighet slippes løs på eiendommen.

11. Trygghet

11.1 For beboernes egen sikkerhet skal porten og hovedinngangsdøren aldri blokkeres eller stå i åpen stilling. Slipp aldri personer du ikke kjenner inn via callinganlegget.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
ODINS GATE 13

Dato: 06.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528053
9039262

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 705

Vi viser til bestilling av 20260306 for ODINS GATE 13.

GNR. 212 BNR. 705

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1897.

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

322 m²

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

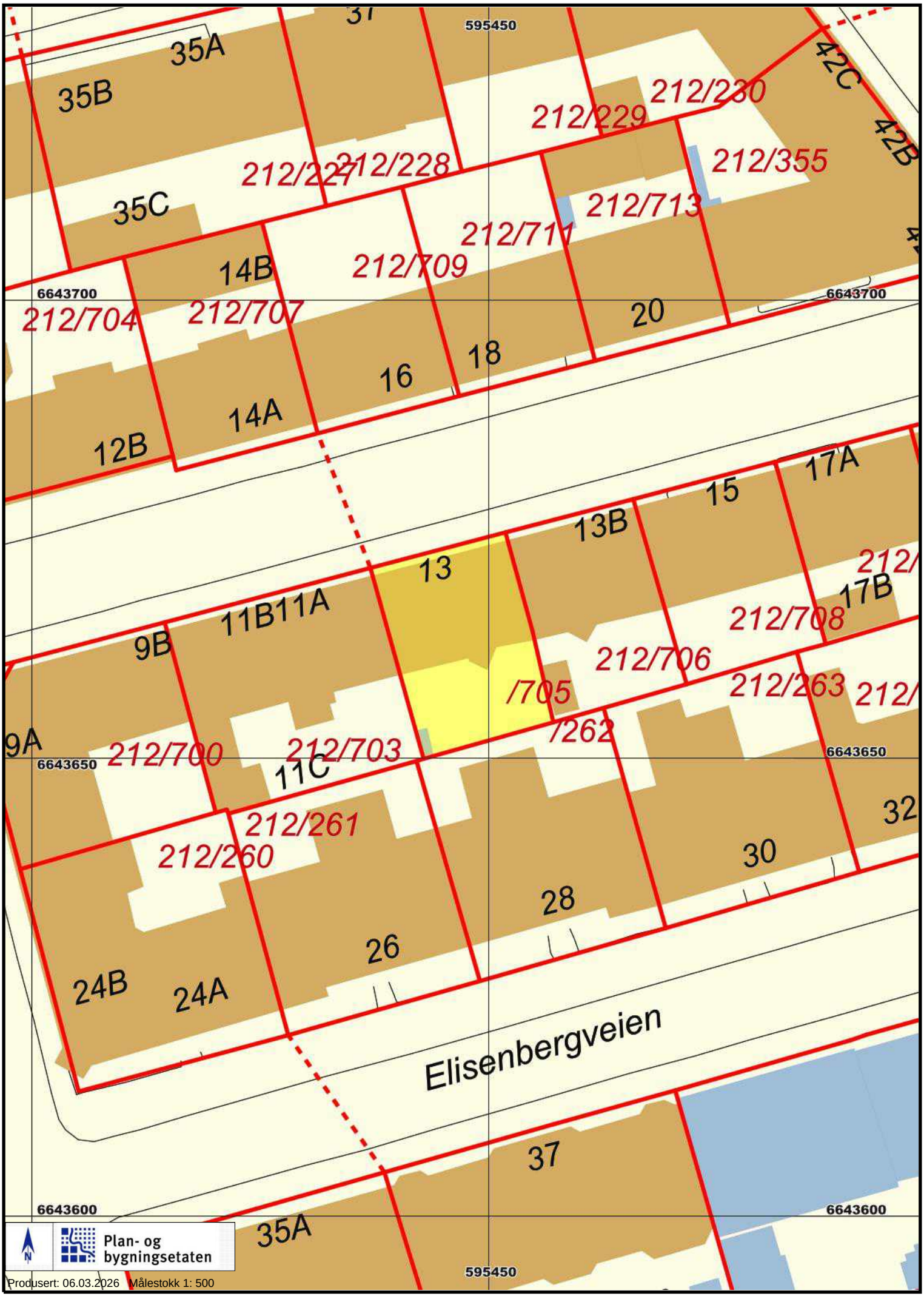
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595450
35A
35B
35C
212/230
212/229
212/228
212/227
212/355
212/713
212/711
212/709
212/707
212/704
42C
42B
14B
14A
12B
16
18
20
6643700
17A
15
13B
13
11B11A
9B
9A
212/708
17B
212/706
212/705
212/263
212/262
212/700
212/703
11C
6643650
212/261
212/260
32
30
28
26
24B
24A
Elisenbergveien
37
6643600
35A
595450
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.03.2026 Målestokk 1: 500

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2023
	202214004 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	ODINS GATE 13	Eiendom:	212/705/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ODINSGATE 13	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Rettet ferdigattest - Odins gate 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fem balkonger mottatt 27.09.2022.

Det ble oppdaget en feil i søknaden som resulterte i at ferdigattesten vi ga 25.11.2022 kun omfattet fire av fem balkonger. Den opprinnelige ferdigattesten erstattes av dette vedtaket.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Olav Johannes Borch Deinboll - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET ODINSGATE 13, Odins gate 13, 0266 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Odins gate 13	Journalnr.	82/4152
Arbeidets og bygningens art	Innr. dusj og w.c. i 1.,2.,3. og 4.	Innlevert etg.	16.11.82
Byggherre	Eurohus Norge A/S, Schweigaards gate 96, Oslo 6		
Anmelder	Homlong og Raknestangen Ark.fa. A/S, Eilert Sundts gate 17, Oslo 2		

SV/RJ

Oslo, den 1. desember 1982

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.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

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 kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget 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.

Sven Sandberg
fung. overarkitekt. S. Væring.

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.

Skj B 17

Homlong og Raknestangen Arkitektfirma A/S 1. februar 1983
Eilert Sundts gate 17

OSLO 2

Ingeniør Væring

SV/RJ 82/4152

Odins gate 13
Innr. dusj og w.c. i 1.,2.,3. og 4. etg.
Byggherre: Eurohus Norge A/S

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.2 samt brev av 24-1-83 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Det tillates ikke plassert klesboder i kjelleren. Disse må legges til loft. Ny revidert kjellerplan bes innsendt.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr.1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Sven Sandberg
fung. overarkitekt

S. Væring.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innr. dusj og w.c. i 1-2-3 og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odins gate 13		82/4152

Byggherre

Eurohus Norge A/S
Schweigaards gate 96

0656 OSLO 6

Ansvarshavende

Bygn.ing. Jens Chr.Birkely
Østre Aker vei 103,

0596 OSLO 5

AH/LW

Dato
21.11.1986

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

For byggningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD

Arensg. 13.

Jnv. 4398 98.

Vänersborg.

V. D J.-No. 434. 98
6 Bilag.

3819/98 — 4028/98.

Anmeldelse
Erklæring
6 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Hus

paa Matr.-No. 13 B. Odins Gade.

Indleveret 12 Sept 98 Attesteret

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.

Lars Linthoe

OPMAALINGS-VÆSENET 721/98 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
Kra. 14/9-98
Bjarne Solk

REGULERINGSCHEFEN 860/98 CHRISTIANIA

Gadens Bredde er 15,70 m. Den tilbagetrukne Byggelinje er opmærket.
d. 15/9 1898
Theodor Gaarder.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
d. 16. 9. 98.
Chr. Linthoe
Schacberg.

2

Klosetgulvene maa konstrueres af sten og cement. Enhver bør ventileres og skaffes tilstrækkeligt lys ved anbringelse af overlys i dørene. Stalden kan ikke approberes efter den forelagte plan. -
Kristiania sundhedskommission, 20de september 1898.

KRA. FUNDERINGSKONTOR
J. No 1244/98
INGENIØR

Overrendes Hr. Stadsarchitekten. Stalden er nøiet af Sundhedskommissionen.
Paa Facaden er angivet Pillestørrelse og Stilling i Forhold til Facadeoppgangene ikke er vist i Snittet. Forøvrigt intet at bemærke.

Kr. 21. 9. 98.
Chr. Sinding-Larsen

KRISTIANIA
INGENIØREN
1629-98.

3412/96

Sendes Hr. Stadsingeniør i Forhold til §§ 13. 14 og 15.

Kristiania den 22de September 1898
G. Bull

1629.

Tilbagesendes Hr. Stadsarchitekten, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Betingelser nedlægges.
Hr. Stadsingeniørkontor den 30te September 1898.
P. H. Anker

Arnesen

4028/98.

Approberes under Forudsætning til Baadegangene ikke forudsættes at de paa Facadelegningen angivne Pillaster ikke ophøies mere end ¼ Sten fremmefor Gadeflugten.

Jernbjælkene maa nøiagtigen indmures og dækkes af Mørbrænd eller Kalk.

Kristiania den 1ste Oktober 1898.

Chr Bull

Oversendes i Eftershold til Sundhedsforskrifternes § 21. I
Indredningsarbeidet kan paabegyndes 29 Mai 1899. Tegnet 15/5 99.

Kristiania 2 Mai 1899.

Til Sundhedskommisionen. Lars Linthoe

Enig i den foretagne frist
Kristiania 4de mai 1899.

KONTROLKONTORET 732 99 INGENIØR

Oversendes den anden Sundhedskommisjon i Henhold til Sundhedsforskrifterne § 21. II
Kristiania d. 12te Oktober 1899.

Lars Linthoe

Tilbagesendes kr. bygningsinspektionen under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommisionens side intet til hinder for, at bygningen tages i brug.

Kristiania 18de oktober 1899.

KONTROLKONTORET 1595 99 INGENIØR

J.-No. 3819/98

V. D J.-No. 939/98 Bilag.

STADSINGENIØREN 1629-98. D. KRISTIANIA

KRISTIANIA 2den AFDELING. BRAND- & HØIENDSVÆSEN

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 13 b

Odins gate skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: a 168,50 □ Meter i . . . Etager
b 32,42 □ Meter i . . . do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 99,70 m². Gaardsrummet Broleges eller dekkes med Cementskifte i 10 cm Tykkelse

Bygningens Bestemmelse (§ 70)
a Beboelseshus
b Stald

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags Ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
a 15,20 Meter
b 5,25 —

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44)
a 3,15 m
b 2,90 m

Fundamentering (§ 26) Brudstensmur i Kalkbrug

Grundbeskaffenhed Sandblandet Ler

Isolation (§ 25) Fjæreposer

Drainering Almindelige 4" Draineringsrør

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Odins gate 13	Journalnr.	82/4152
Arbeidets og bygningens art	Innr. dusj og w.c. i 1.,2.,3. og 4. etg.	Innlevert	16.11.82
Byggherre	Eurohus Norge A/S, Schweigaards gate 96, Oslo 6		
Anmelder	Homlong og Raknestangen Ark.fa. A/S, Eilert Sundts gate 17, ~~Oslo 2~~		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

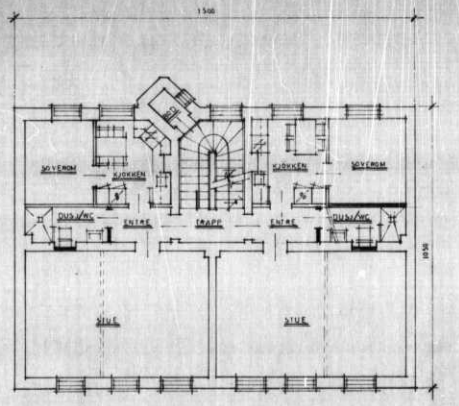
SEND BYGGETILLATELSE 19/12 84 RV

19.12.84 ÿ

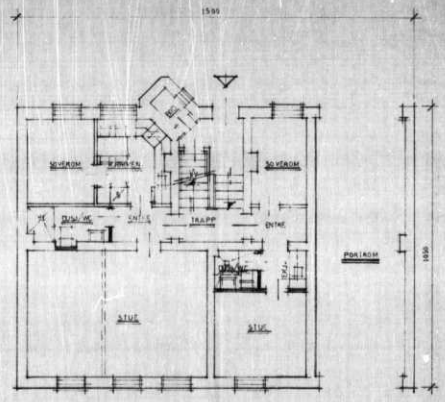
SEND BYGGETILLATELSE (Ny ansk) 7/3.85 RV

7-3-85 ÿp

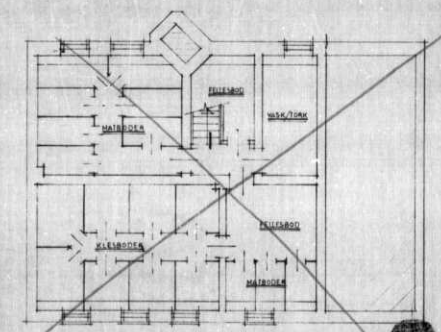
Meldt SER Type 7 9-9-85 N.U.



PLAN AV 2.,3. OG 4. ETG.
MÅL 1:100



PLAN AV 1.ETASJE
MÅL 1:100



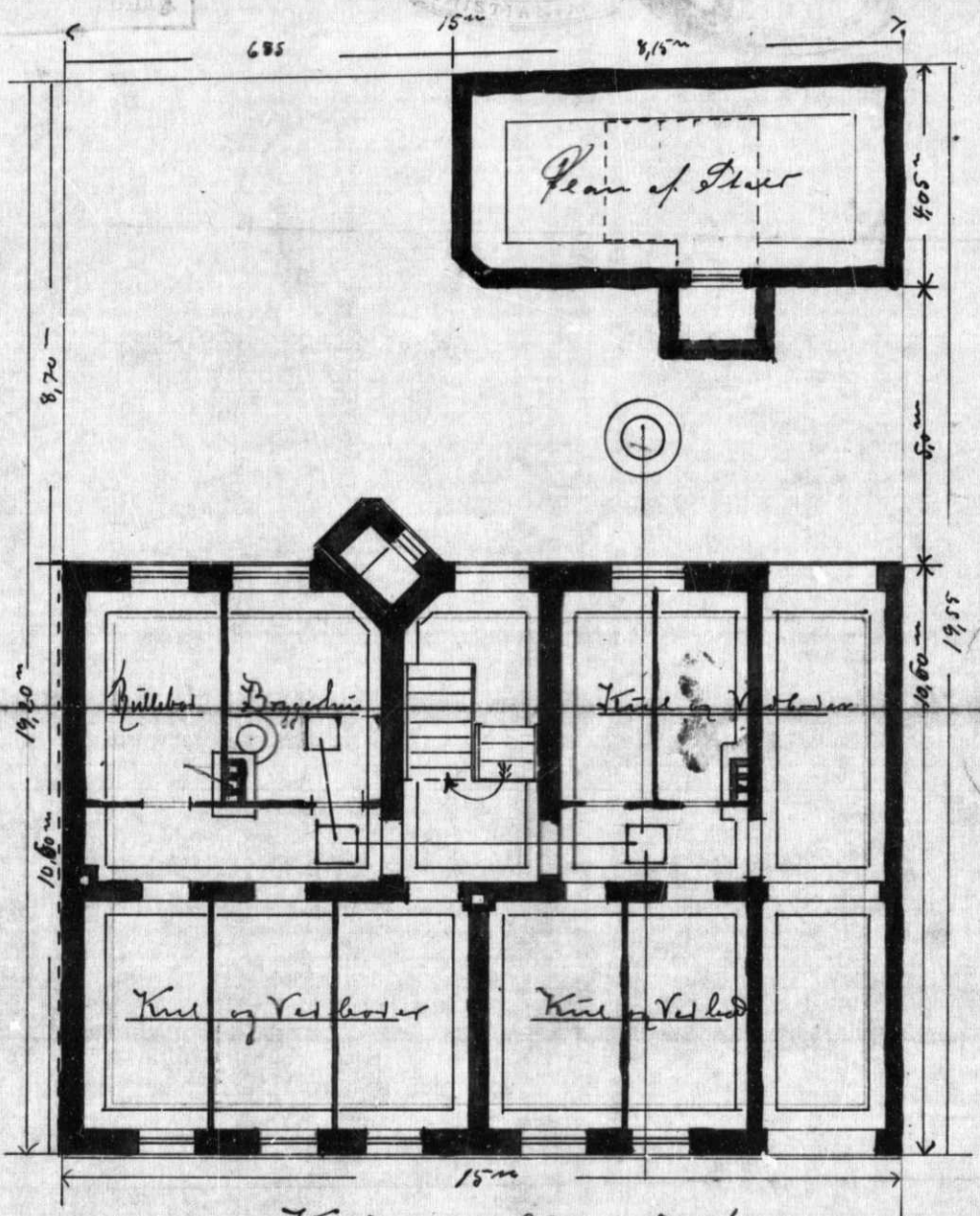
PLAN AV KJELLER

EKSISTERENDE VEGGER
NYE VEGGER
VEGGER SOM FJERNES

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
25-01-1983

2

ODINS GATE 13
INNREDNING AV BAD/WC I LEILIGHETENE
OSLO DEN 22. DES. 1982
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
ERLERT SCHØTTGATE 17 - OSLO 2 - TLF. 56 16 67



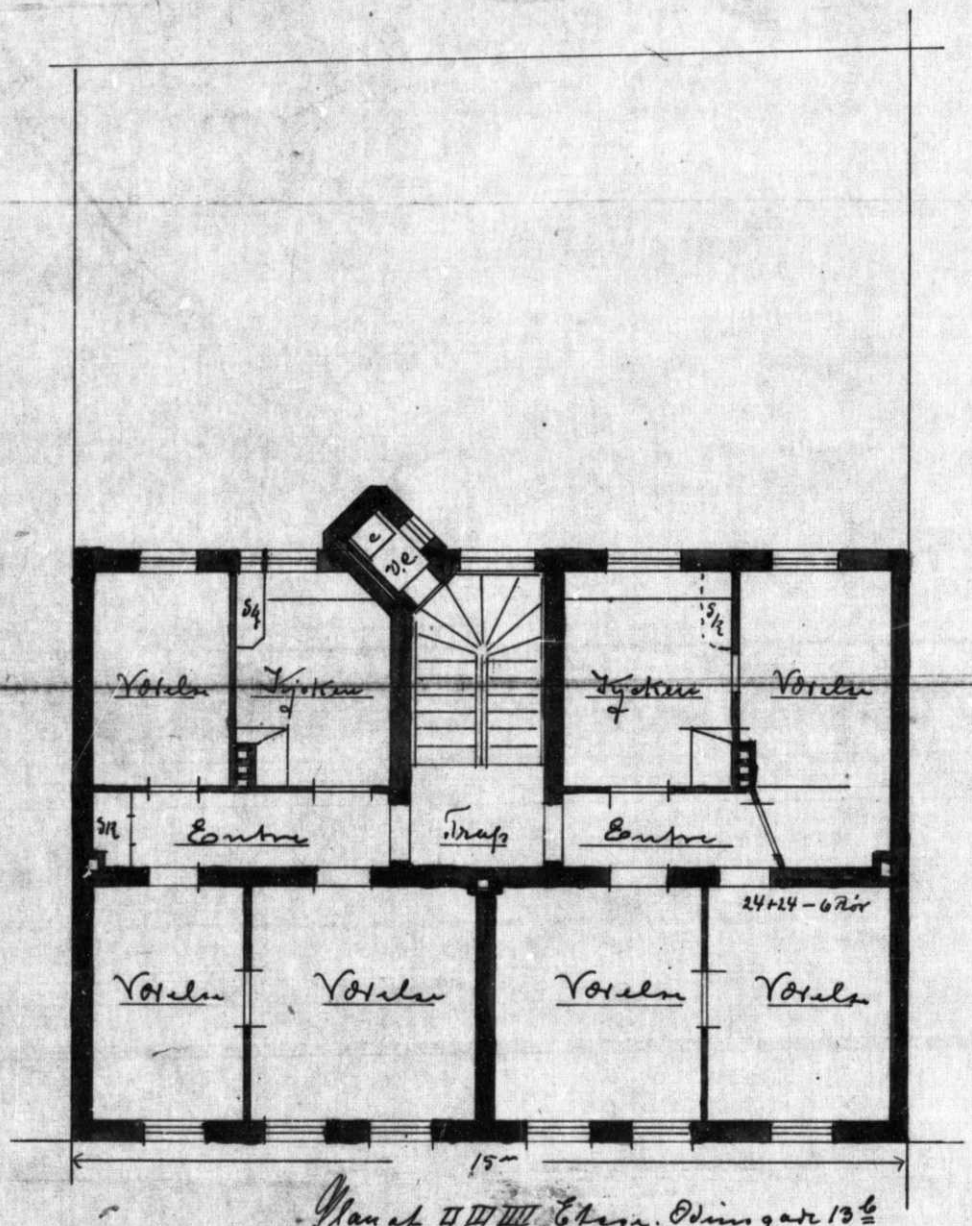
Kjældersplan. Odinsgade 13½.

0 1 2 3 4 5 10 Mtr

Tegnet T. Hansen
August 98

4/3 98 3819/98

1629-98. I



Plan af II III IIII Etage. Odinsgade 13 b

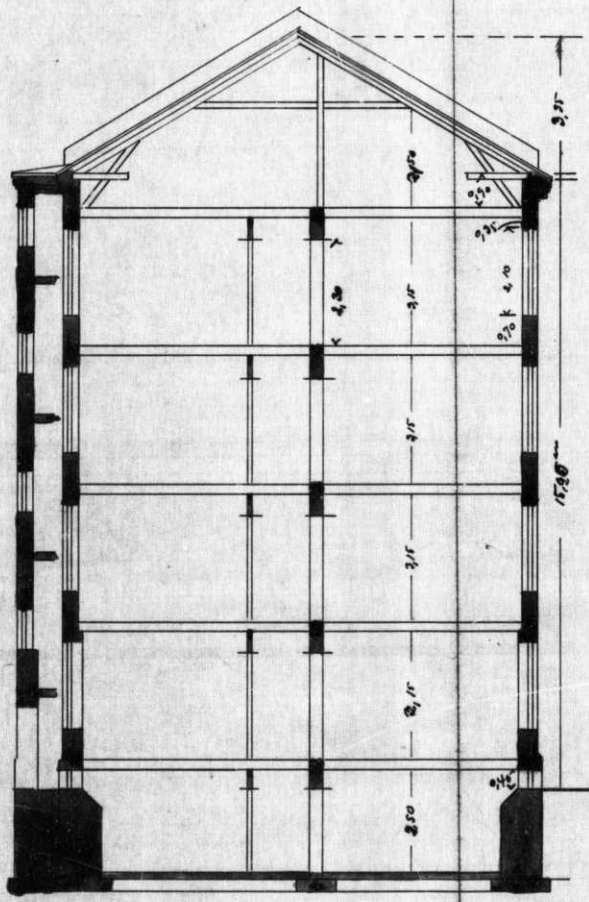


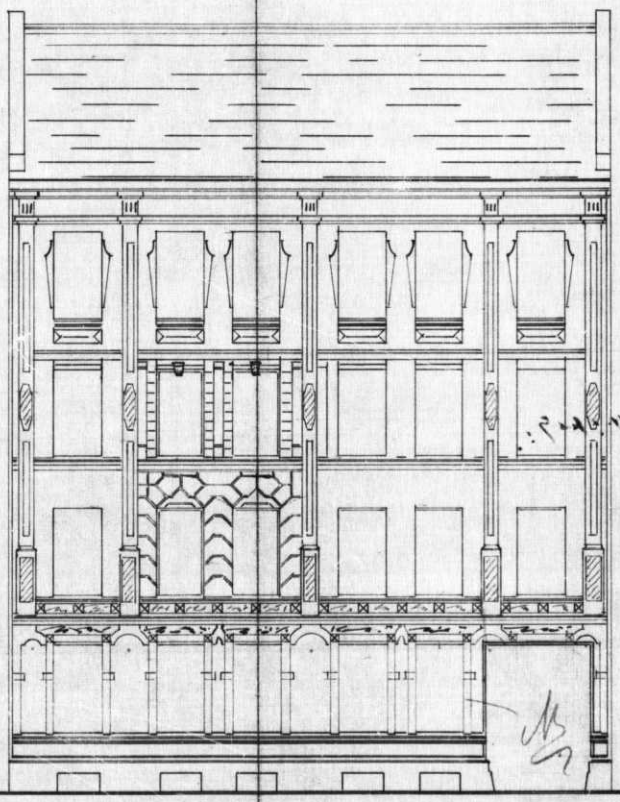
Jörgen L Hansen
Kristiania 98

4/0 98

3817
98

1631-98 I



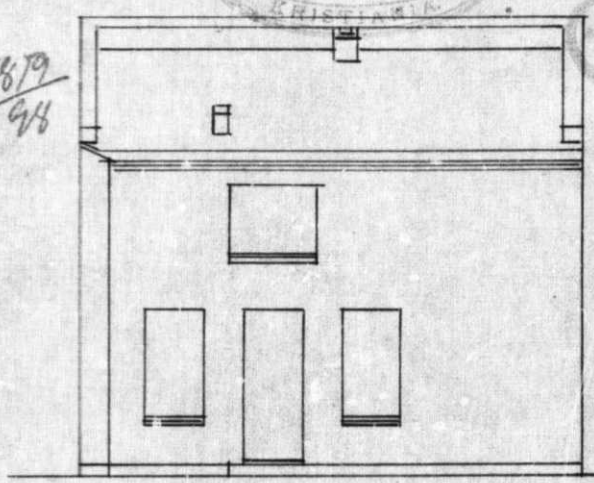


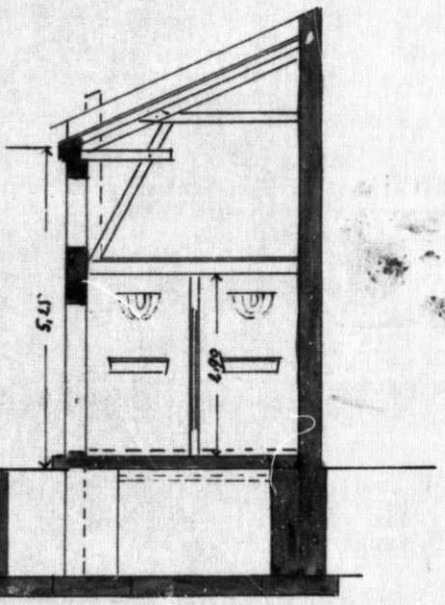
Facade og Snit til Dirsgade 92 B

1 0 1 2 3 4 5 10 mtr.

Sidst godkendt
August 1898

T.D.J. No. 4379
Bygn.
1629-98. I
CHRISTIANIA
3879/98





Facade og Snit af Stald
Olsins gade 13b

Jörgen J. Hansen
August 98

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

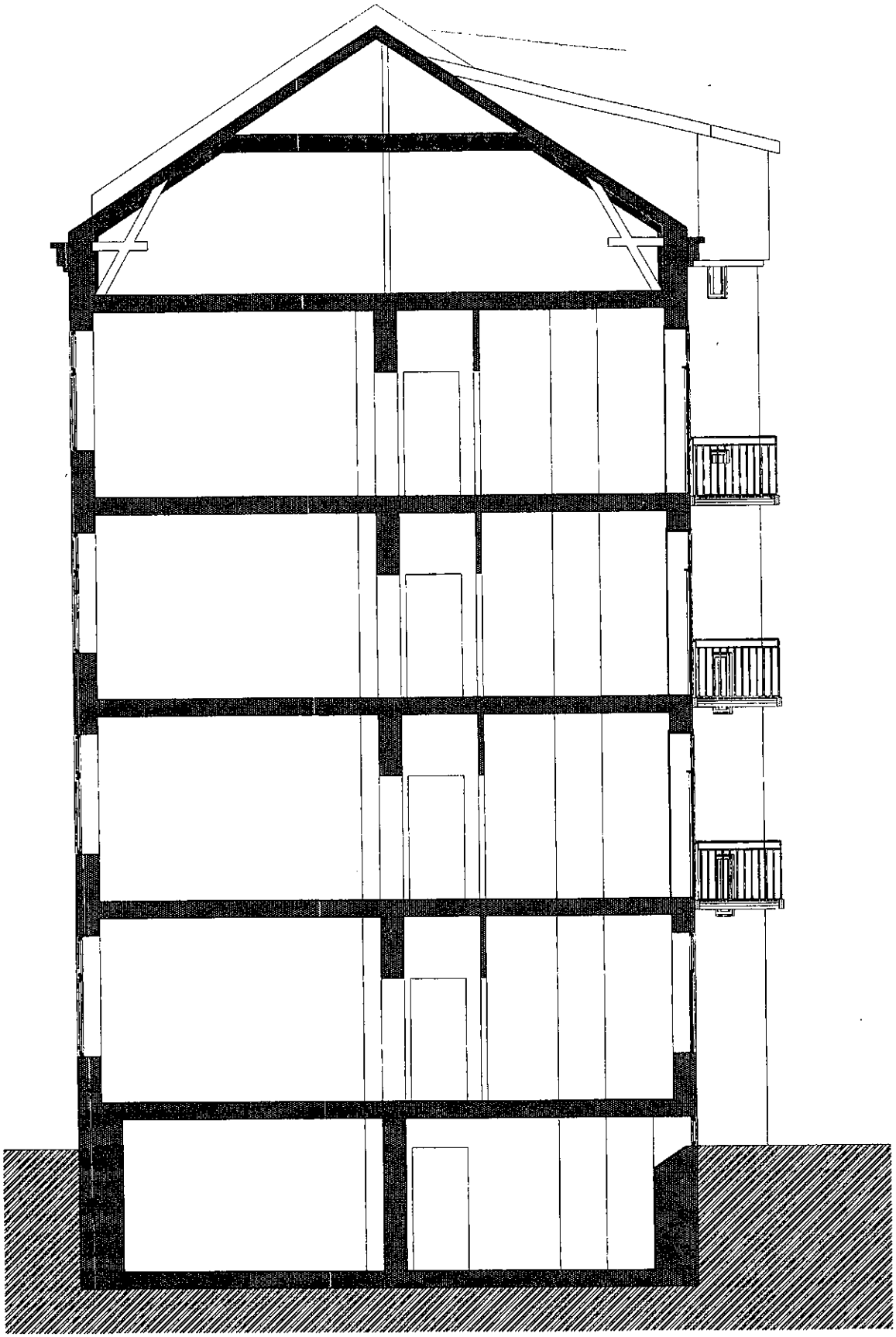
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 212 / 705 **Adresse:** ODINS GATE 13	
Tiltakshaver	**Saksnr:** 2004/09355	
Ansvarlig søker	**Registrert dato:** 02092004	

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

VEDLEGG E-7

Dokumentnr B65-05-98 Utgave 1



ok

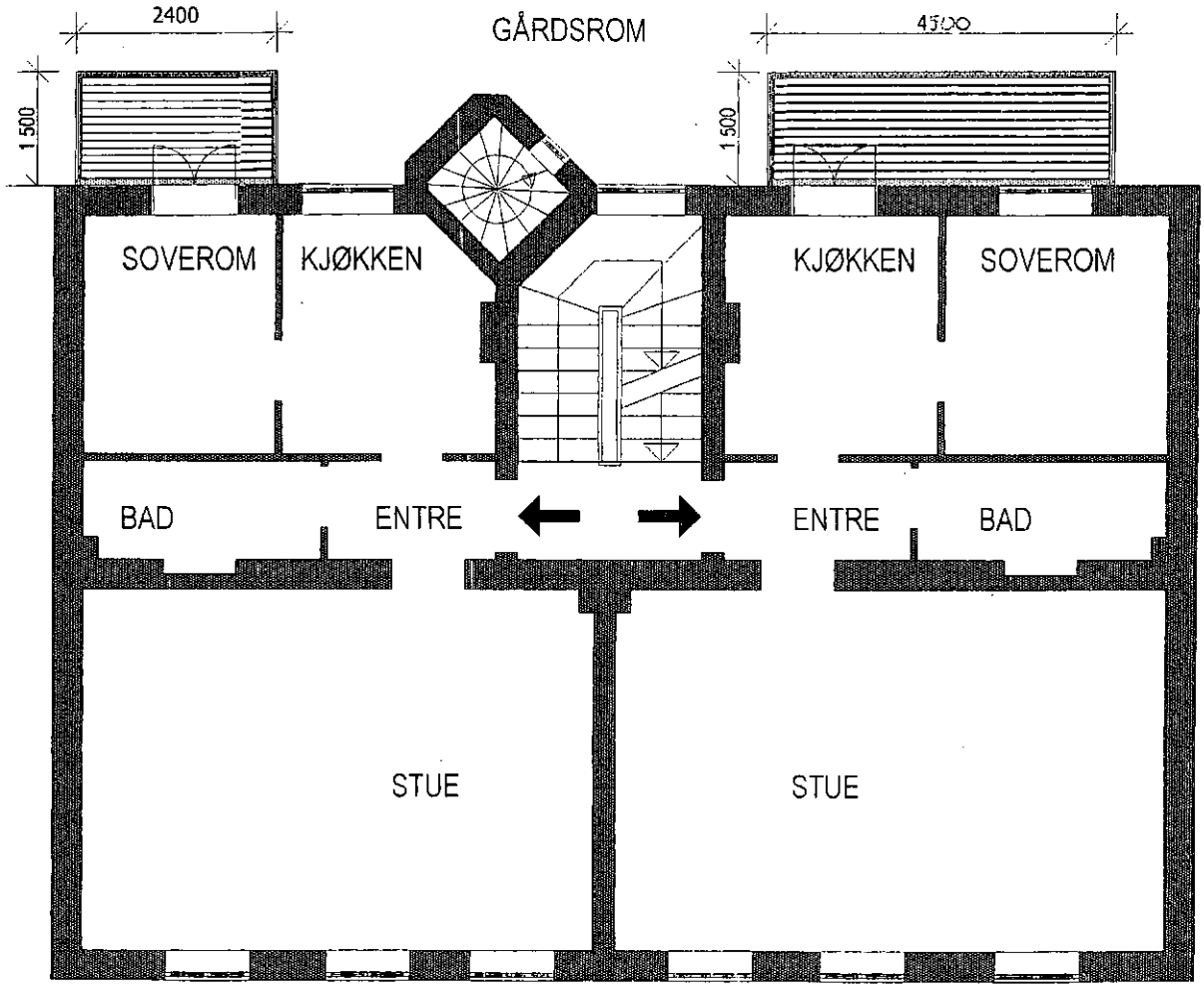
3

Rev.	Revisionen gjelder	Dato	Sign
	Prosjekt Sameiet Odinsgata 13.	Målstorlek	1:100
	Snitt, ny situation	Dato	12.04.04
	Gnr. 212 Bnr. 705	Tegnet av	FG
		Kontrollert av	O.R

balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

Tegnings Nr:

402-7



5

MOTTATT
11 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Sign
B	BALKONGSTØRRELSE	25.05.05	FG
A	BALKONGSTØRRELSE & UTFORMING	01.11.04	FG

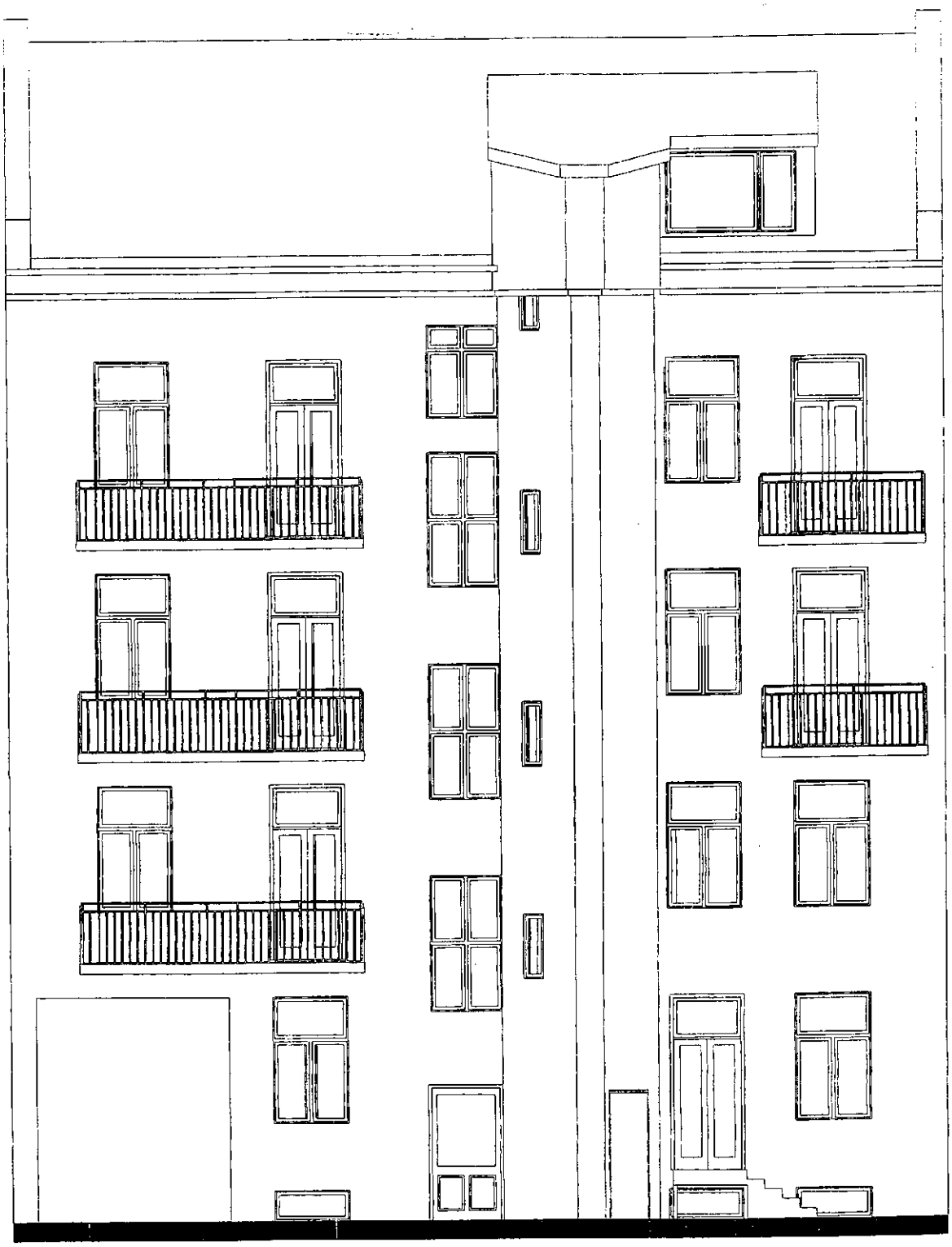
Projekt Sameiet Odinsgata 13.
Plan, ny situation
Gnr. 212 Bnr. 705

Målestokk 1:100
Dato 12.04.04
Tegnet av FG
Kontrollert av O.R

balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

Tegnings Nr:
402-6B

Dokumentnr B65-05-98 Utgave 1



7

MOTTATT
12 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

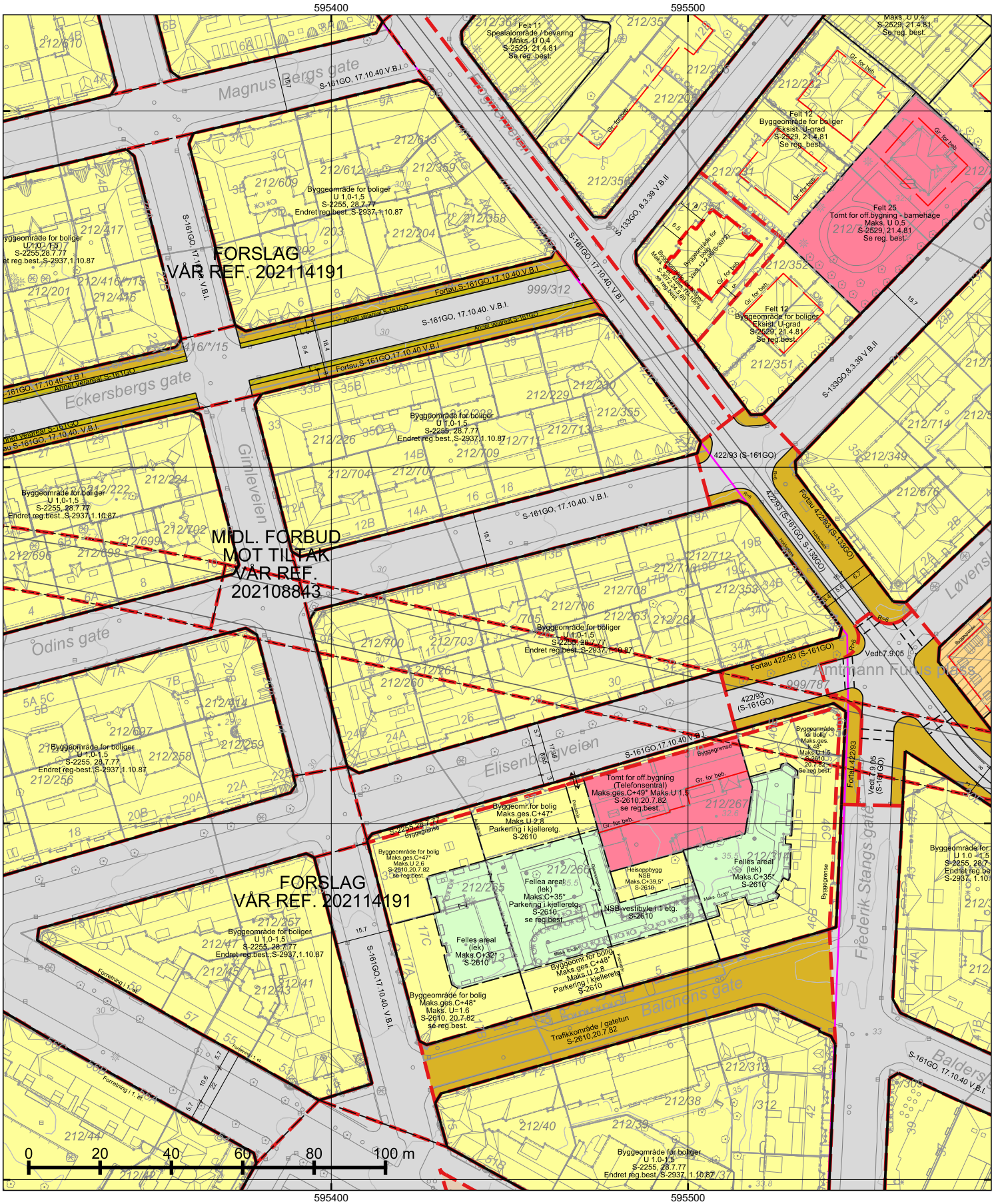
C	ANTAL BALKONGER	09.09.05	FG
B	BALKONGSTØRLEK	25.05.05	FG
A	BALKONGSTØRLEK	09.11.04	FG
Rev.	Revisionen gjelder	Dato	Sign

Prosjekt Sameiet Odinsgata 13.
Fasade, ny situation
Gnr. 212 Bnr. 705

Målestokk 1:100
Dato 12.04.04
Tegnet av FG
Kontrollert av O.R

balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

Tegnings Nr:
402-5C



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

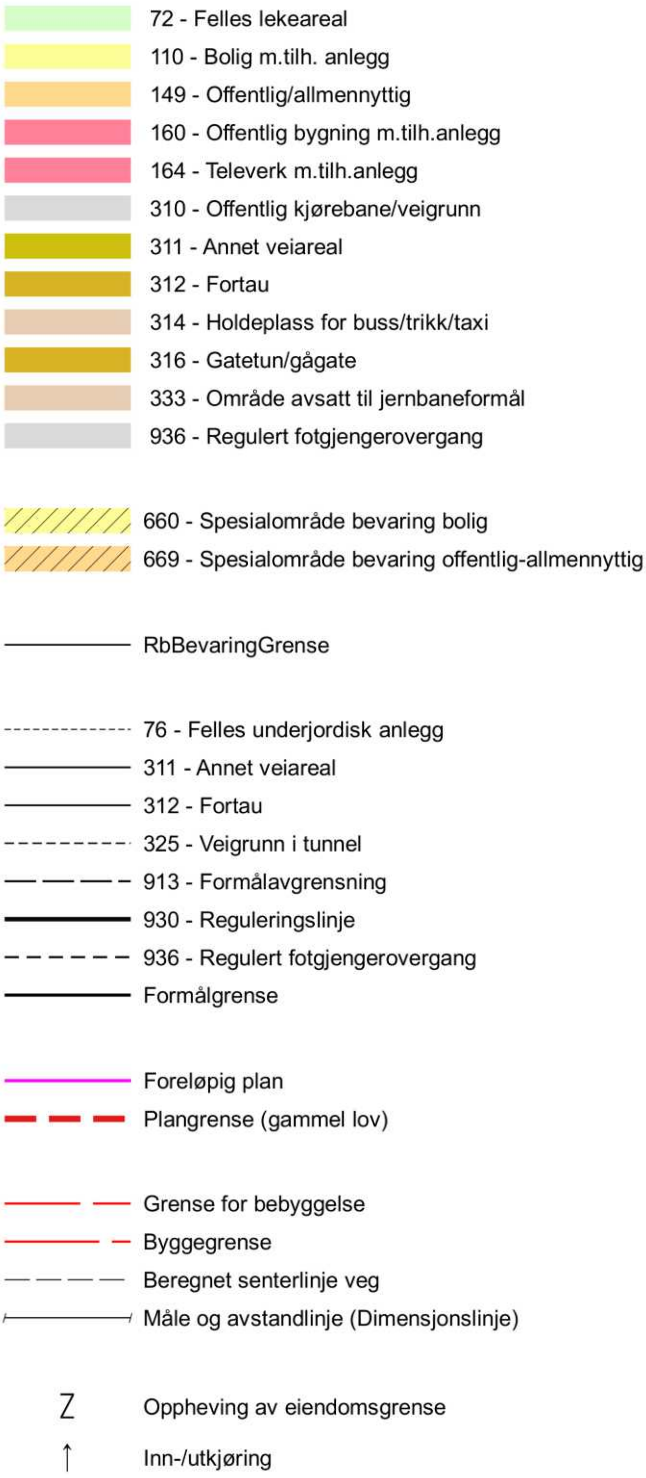
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

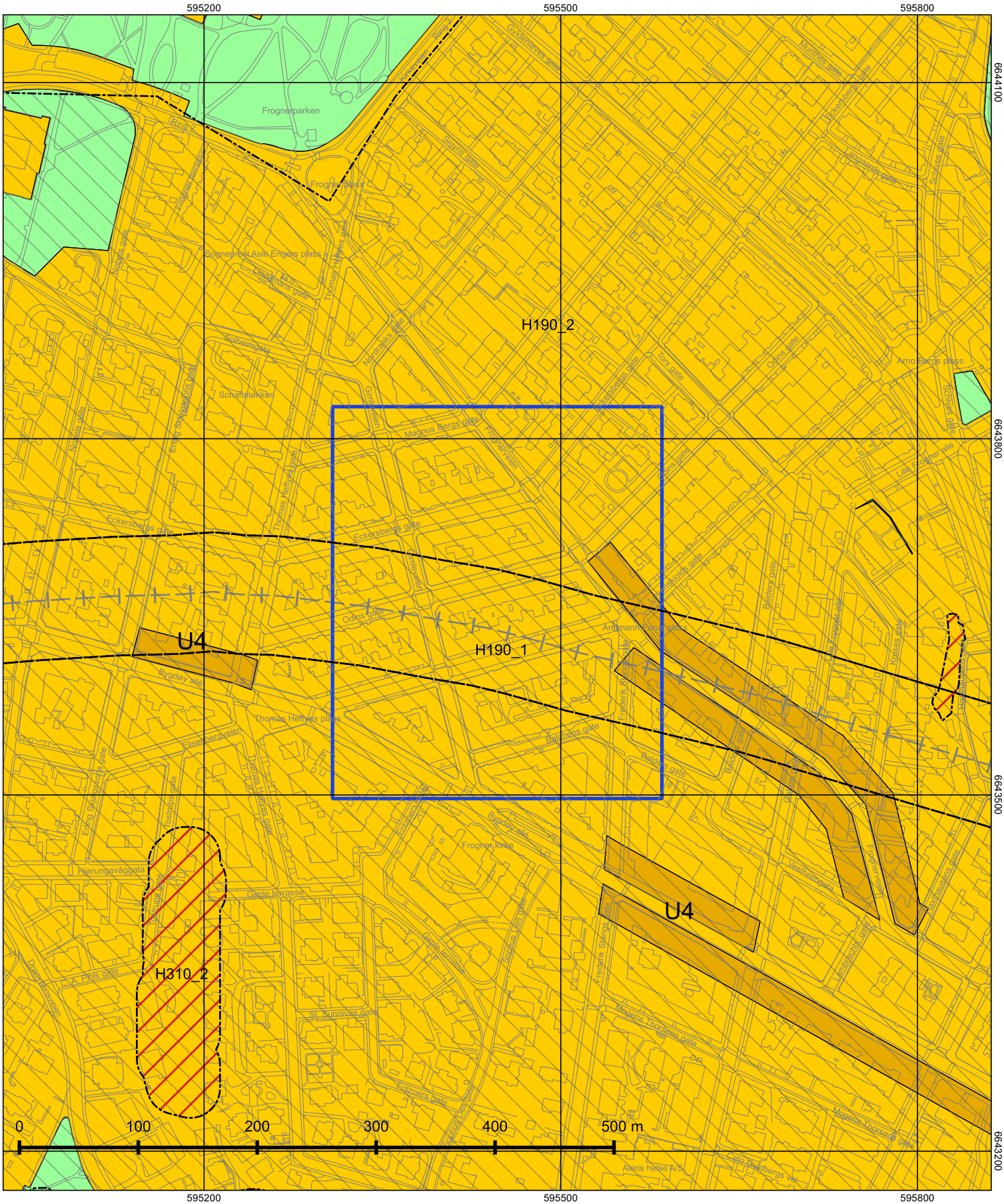
PlottID/Best.nr: 154100/ 86528053
Deres ref.:
Adresse: Odins gate 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/705

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: 06.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154100/86528053
Deres ref.:

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

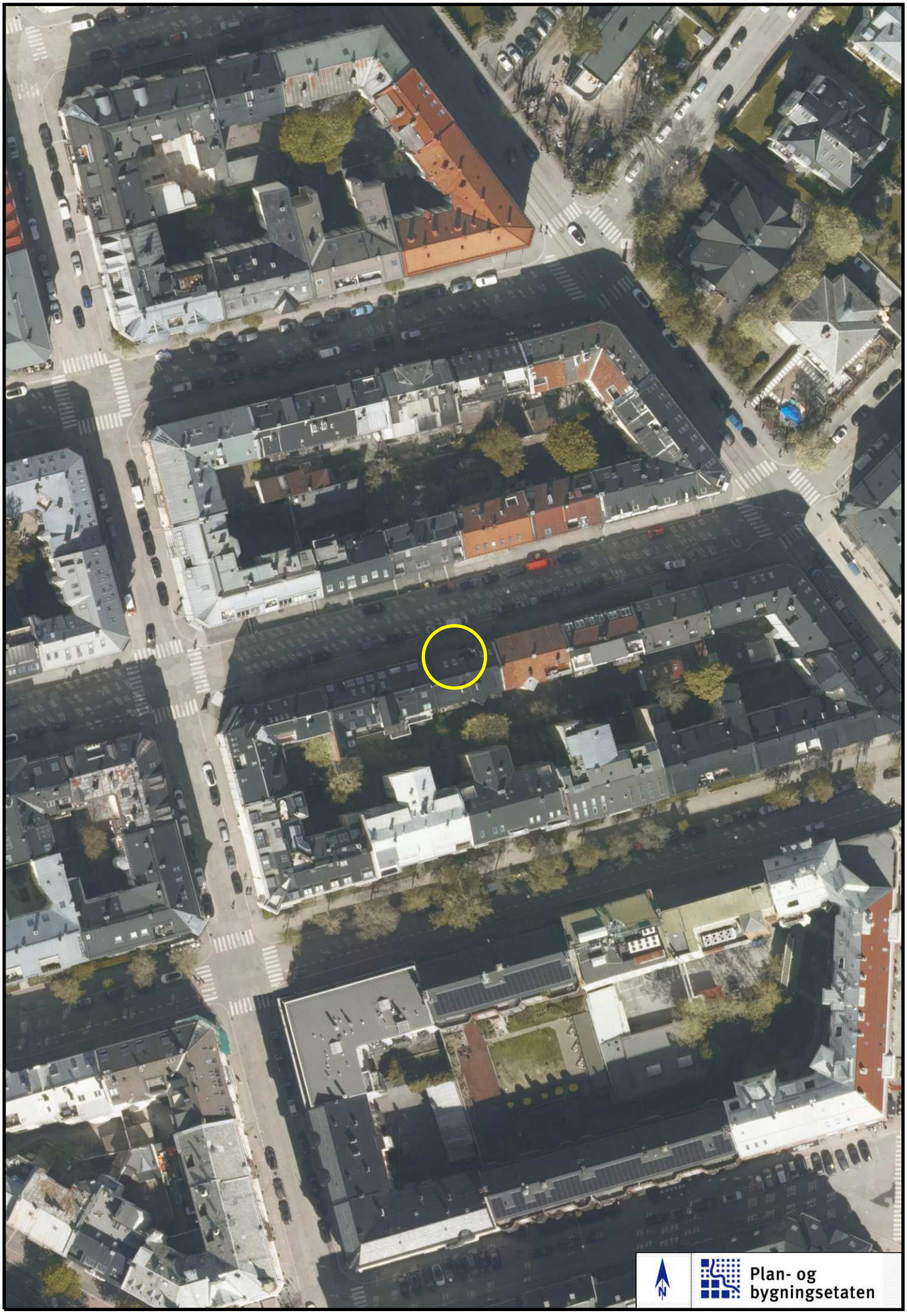
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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



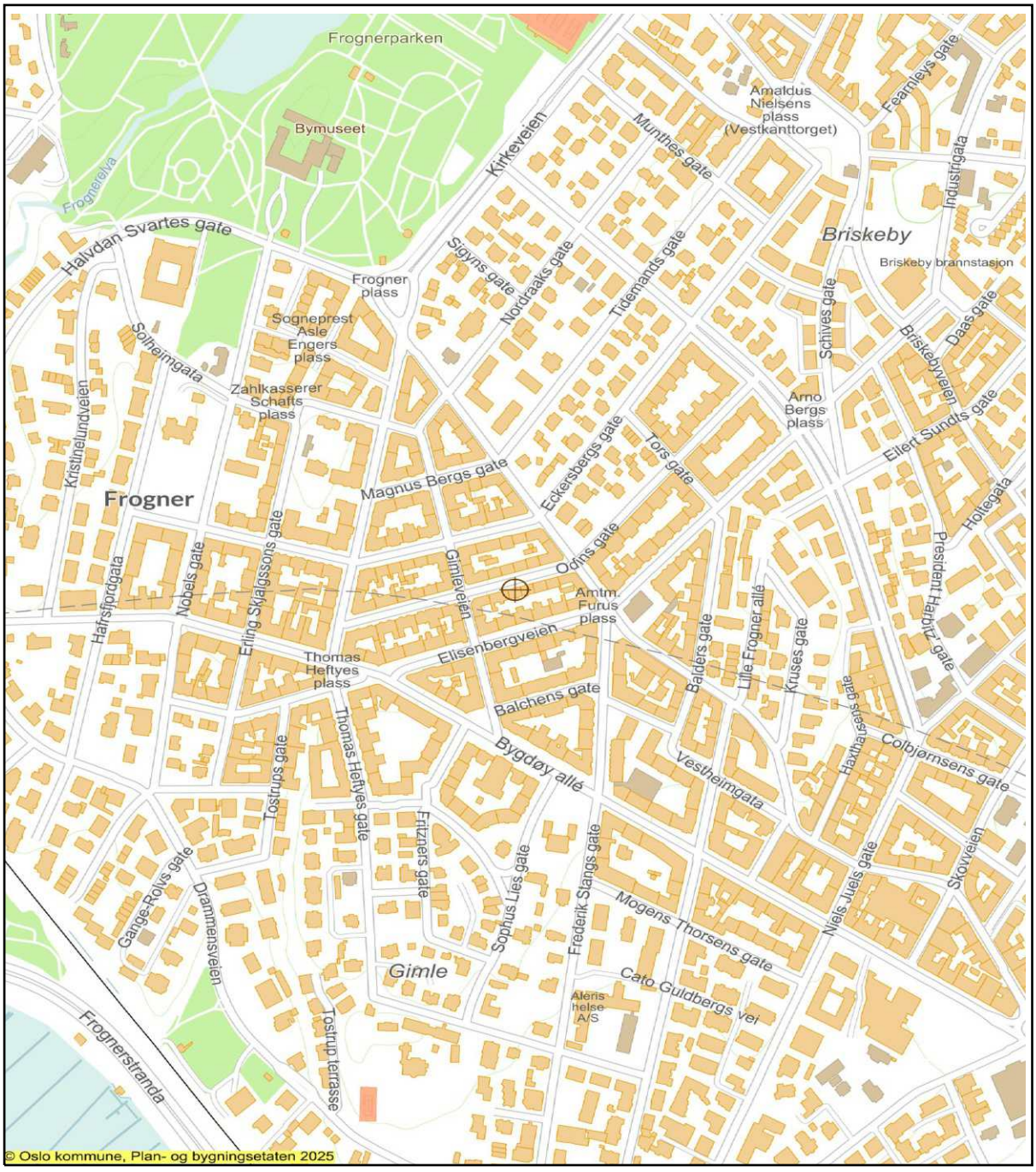


Odins gate 13 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.03.2026

Oversiktskart

Adr.: Odins gate 13 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 212 / 705 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 06.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-1732

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

S-1732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197201284

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 281(Kommuneplan 2015 - Oslomot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Odins gate 13

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12N	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

BARNEHAGER

Frogner International Pre-School (... 48 barn	5 min 0.4 km
Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	5 min 0.5 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	1 min
Joker Elisenberg	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	16 min
Apotek 1 Frogner	1 min
Frogner Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	11 min
Frognerparken Tennisanlegg	11 min
SATS Solli plass	11 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

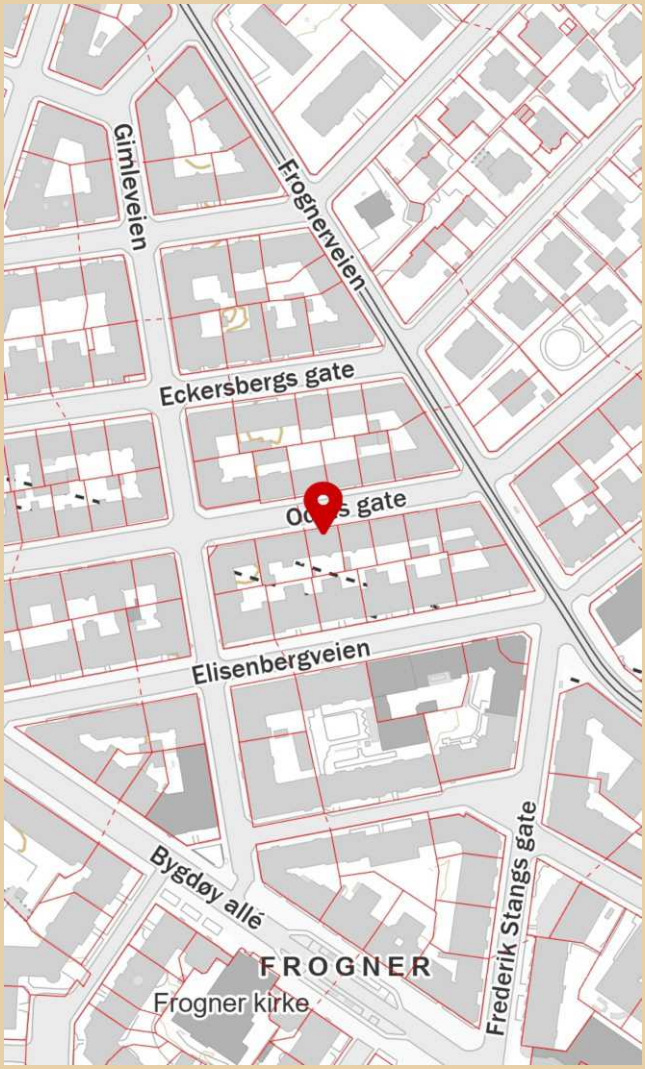
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Odins gate 13, 0266 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 705, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260042

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Markus Døvre

Telefon / Mobil: 226200000 / 482 96 977

E-post: markus.dovre@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.
