PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ODINS GATE 30E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Megleropplysninger

Generalforsamling / årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilghet

Odins gate 30E , 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 723, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4398 **Eiendomsverdi ref nr:** GB4963

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Selveierleilighet i klassisk bygård oppført i 1913. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygårdens underetasje og består av entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyde i stue/kjøkken ble mål til ca. 2,47 m.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning, og holder god standard. Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Nytt bad/wc (utført i regi av tidligere eier, utført av IHUS AS)
2026: Flyttet kjøkken ut i stue og satt inn Drømmekjøkken
2026: Lagt ny gulv og pusset opp overflater
2026: Nye innerdører
2026: Lagt varmefolie i entré og stue/kjøkken (utført av Pluggen Elektro AS)
2026: Oppgradert elektriske anlegget med unntak av bad som er fra 2025 (utført av Pluggen Elektro AS)
2026: Nytt vann- og avløp til kjøkken (utført av Funksjonell VVS AS)
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 5 etasjer, underetasje og loft oppført i 1913. Fundamentert med naturstein og teglstein til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Fasader er pusset og malt. Etasjeskiller i betong og trebjelkelag. Saltak takkonstruksjon i treverk, antatt tekket med takplater eller takstein. Det er montert snøfangere. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles gang med flislagt gulv og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent. Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår. Malte karmer og listverk. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025 (type Nordicdoor, B30/Rw38db).

INNVENDIG Gå til side

Betongdekke mellom boligen og underliggende kryprom. Gulvflater: 1-stavs eikeparkett i entré, soverom og stue/kjøkken. Veggflater: Hovedsakelig malte slette flater/plater. Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i alle rom. Hvite 4-speils profilerte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Plassbygd skap er plassert utenfor radiatoren i stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble bygget i 2025 i regi av tidligere eier. Våtromsarbeidet og prosjekteringen ble utført av IHUS AS. Det foreligger dokumentasjon i form av tilbud, arbeidsbeskrivelse/sjekkliste samt dokumentasjon på type membran. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser, med kontrastfliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsplate. Servantinnredning med glatte, laminerte fronter i imitert tre, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap med rør-i-rør-system er avsatt i vegg ved plass for vaskemaskin. Inspeksjonsluke til røranlegg i himlingen. Inspeksjonsluke til stoppekran. Merknad: Det er sotluke til pipe på badet.

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2026 med mørke laminerte fronter i imitert tre og grå benkeplater i kompositt. Malte flater over kjøkkenbenk. Taklampe i himlingen over kjøkkenbenk, samt fritthengende lampe over kjøkkenøy. Kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap, underlimt oppvaskkum i kompositt og sort Tapwell ettgreps kjøkkenarmatur, samt integrert AEG oppvaskmaskin og AEG induksjonstopp med kullfilter. Integrert AEG stekeovn og kjøle -/fryseskap i høyskap. Det er montert komfyrvakt i himlingen over kjøkkenøyen. Det er Waterguard (lekkasjevarsler). Vann- og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system tilkoblet Høiax vannfordelerskap, som er plassert på bad/wc. Overløp fra fordelerskapet er ført til wc-kasse med synlig avrenningsspalte under toalettet. Rørsystemet er tilkoblet den originale vannledningen i kobber. Inspeksjonsluke med stoppekran i himlingen på badet, samt stoppekran i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Vannbåren varme med radiatorer i entré, soverom og stue/kjøkken. Elektrisk oppvarming med varmefolie i entré og stue/kjøkken, samt varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc, taklamper i stue/kjøkken, samt veggmonterte lamper i soverom. 230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2026 med unntak av badet som er fra 2025. Sikringsskapet er plassert i entré: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles el-tavle/skap i kjeller. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

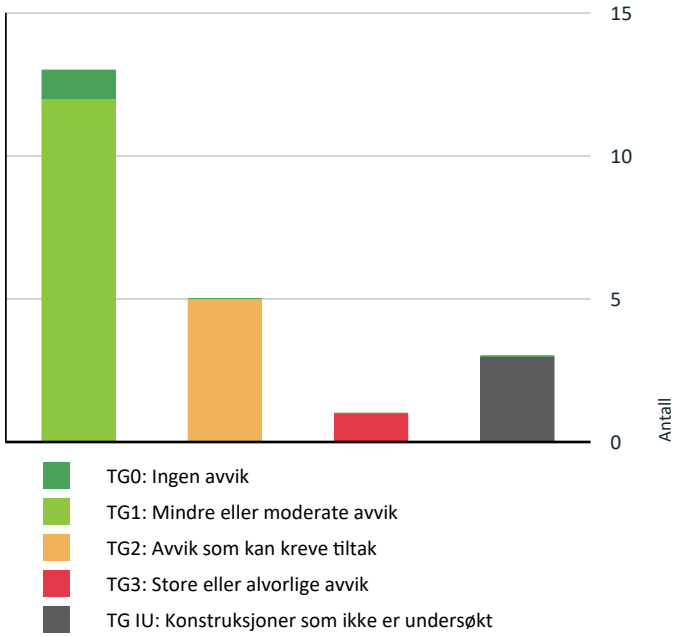
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 03.10.1913. Opprinnelig kott og entre er i dag entre og bad/wc. Opprinnelig adkomst/entrédør er flyttet. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom, kjøkkenet er flyttet ut i stue. Det foreligger seksjoneringstegning datert 02.07.2025 som stemmer med dagens bruk.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

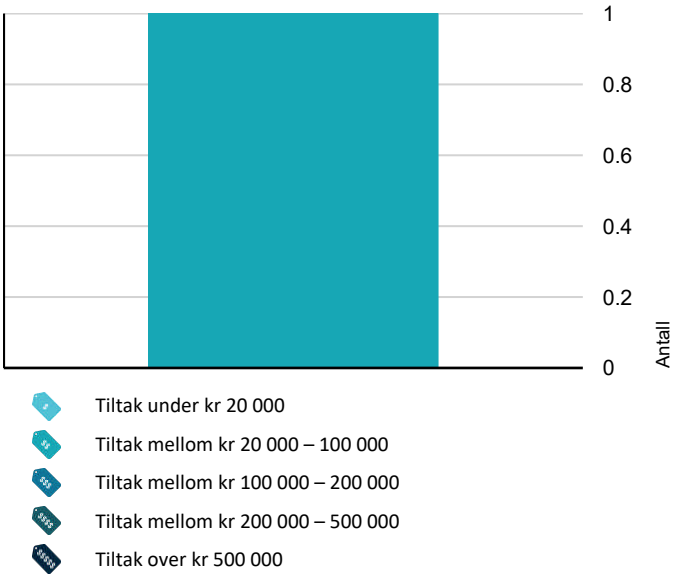
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

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

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje (U0103) > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje (U0103) > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILGHET



Byggeår
1913

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med koblet glass fra byggeår. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis noe slitasje grunnet alder. Det er påvist sprekk i en glassrute i stue/kjøkken. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Sprukket glassrute bør byttes. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt varmetap, risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert komfort og energieffektivitet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025 (type Nordicdoor, B30/Rw38db).

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Klassisk bygård over 5 etasjer, underetasje og loft oppført i 1913. Fundamentert med naturstein og teglstein til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Fasader er pusset og malt. Etasjeskiller i betong og trebjelkelag. Saltak takkonstruksjon i treverk, antatt tekket med takplater eller takstein. Det er montert snøfangere. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles gang med flislagt gulv og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: 1-stavs eikeparkett i entré, soverom og stue/kjøkken.

Veggflater: Hovedsakelig malte slette flater/plater.

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i alle rom.

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp med nye gulv og overflater i 2026. Fremstår godt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke mellom boligen og underliggende kryprom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

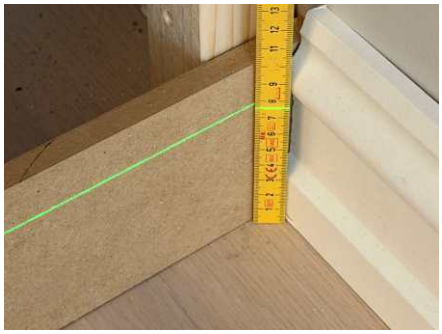
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 43 mm. På tilfeldige steder i soverom ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

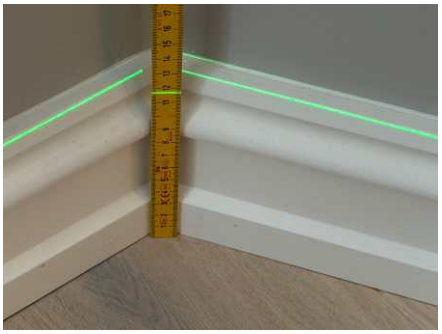
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 43 mm



På tilfeldige steder i stue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 43 mm

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Eier opplyser at det er kryprom/krypkjeller med en høyde på ca. 50 cm under gulvet/betongdekket. Det er ingen tilgang for inspeksjon. Synlige lufteventiler langs gulv i felles portrom.

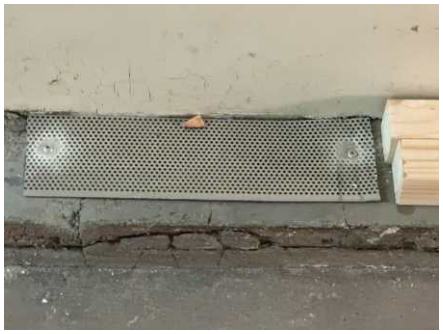
Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



Synlige lufteventiler langs gulv i felles portrom

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 4-speils profilerte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Nye innerdører fra 2026. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skap er plassert utenfor radiatoren i stue/kjøkken.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

VÅTROM

UNDERETASJE (U0103) > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble bygget i 2025 i regi av tidligere eier. Våtromsarbeidet og prosjekteringen ble utført av IHUS AS. Det foreligger dokumentasjon i form av tilbud, arbeidsbeskrivelse/sjekkliste samt dokumentasjon på type membran.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE (U0103) > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser, med kontrastfliser i dusjsonen. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Veggene er bygget opp av trestendere med underlag av OSB-plater, jf. dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE (U0103) > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 45 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 15 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten

at dette blir registrert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. 100 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 145 mm topp slukrist

UNDERETASJE (U0103) > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Joti plastsluk med klemring i dusjsone (type Joti). Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Vegger med Procon våtromsplater og smøremembran fra Mapei. På gulv er det lagt 2-komponent toppmembran fra Mapei. Det er benyttet selvklebende slukmansjett type B DC fra Mapei, festet til sluk med klemring og 6 skruer, jf. dokumentasjon. Det bemerkes at normal levetid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

UNDERETASJE (U0103) > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsplate. Servantinnredning med glatte, laminerte fronter i imitert tre, laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap med rør-i-rør-system er avsatt i vegg ved plass for vaskemaskin. Inspeksjonsluke til røranlegg i himlingen. Inspeksjonsluke til stoppekran. Merknad: Det er sotluke til pipe på badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE (U0103) > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

UNDERETASJE (U0103) > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke fortatt. Badet ble bygget i 2025, og det det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

UNDERETASJE (U0103) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2026 med mørke laminerte fronter i imitert tre og grå benkeplater i kompositt. Malte flater over kjøkkenbenk. Taklampe i himlingen over kjøkkenbenk, samt fritthengende lampe over kjøkkenøy. Kjøkkenøy i lik utførelse med benkeskap, underlimt oppvaskkum i kompositt og sort Tapwell ettgreps kjøkkenarmatur, samt integrert AEG oppvaskmaskin og AEG induksjonstopp med kullfilter. Integrert AEG stekeovn og kjøle-/fryseskap i høyskap. Det er montert komfyrvakt i himlingen over kjøkkenøyen. Det er Waterguard (lekkasjevarsler). Vann- og avløpsrør i plast.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE (U0103) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Induksjonstopp med integrert kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system tilkoblet Høiax vannfordelerskap, som er plassert på bad/wc. Overløp fra fordelerskapet er ført til wc-kasse med synlig avrenningsspalte under toalettet. Rørsystemet er tilkoblet den originale vannledningen i kobber. Inspeksjonsluke med stoppekran i himlingen på badet, samt stoppekran i fordelerskapet. Røranlegget (rør-i-rør) i leiligheten er oppgradert i 2025-2026 i forbindelse med nytt bad/wc og kjøkken. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.



Røranlegg og Waterguard i kjøkken



Inspeksjonsluke med stoppekran



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Røranlegget i leiligheten er oppgradert i 2025-2026 ifm. nytt bad/wc og kjøkken. Hovedstrekk er i soil-/støpejern. Soilrør er sameiets ansvarsområde. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig

luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

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.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralfyringsanlegg. Varmtvann og vannbåren varme er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmefolie i entré og stue/kjøkken, samt varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc, taklamper i stue/kjøkken, samt veggmonterte lamper i soverom. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer i entré, soverom og stue/kjøkken. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

230V IT systemspenning. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2026 med unntak av badet som er fra 2025. Sikringsskapet er plassert i entré: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles el-tavle/skap i kjeller. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2026 med unntak av badet som er fra 2025, i følge eier.

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

2025: Elektriske arbeider ifm. nytt bad/wc. Ukjent utførelse, ingen dokumentasjon
2026: Lagt varmefolie i entré og stue/kjøkken. Utført av Pluggen Elektro AS.
2026: Oppgradert elektriske anlegget med unntak av bad som er fra 2025. Utført av Pluggen Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring datert 18.02.2026. Ref. dokumentasjon: Nytt elektrisk anlegg på soverom, stue, kjøkken og gang. Brukt eksisterende sikrigsskap med eksisterende JFA sikringer, montert nytt Overspenningsvern. Bad er ikke berørt - kun skiftet dimmer og varmekabelregulator.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

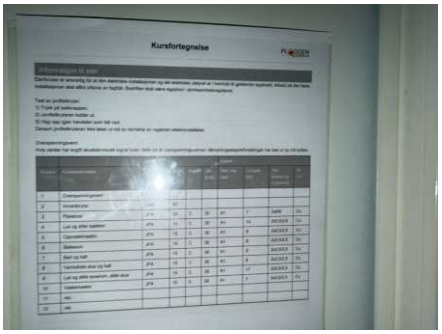
Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

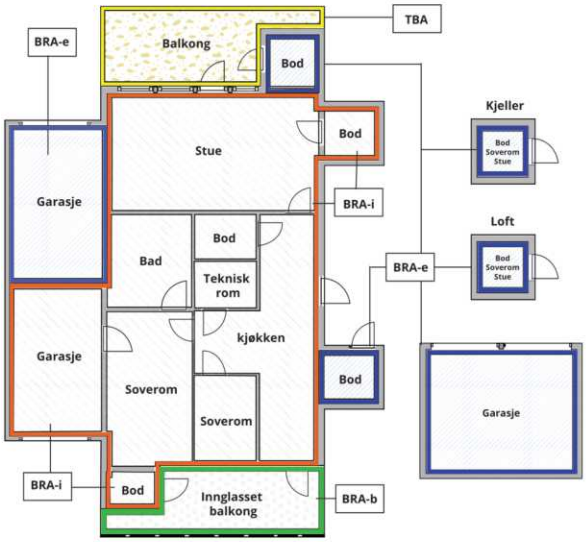
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilghet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje (U0103)	50			50	
SUM	**50**				
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje (U0103)	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Underetasje (U0103): Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning. Takhøyde i stue/kjøkken ble mål til ca. 2,47 m.

Merknad: Leiligheten disponerer tilleggsareal/kjellerbod. Dette arealet er ikke oppmålt.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 03.10.1913. Opprinnelig kott og entre er i dag entre og bad/wc. Opprinnelig adkomst/entrédør er flyttet. Opprinnelig kjøkken er i dag soverom, kjøkkenet er flyttet ut i stue. Det foreligger seksjoneringstegning datert 02.07.2025 som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilghet	50	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Anders Svendsen	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	723		15	731.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Odins gate 30E

Hjemmelshaver
Tidløs Utvikling AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Odins gate 30	70 / 1813	OBOS Eiendomsforvaltning AS	997610547

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i klassisk bygård fra århundreskiftet med sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner i Oslo. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, handlegater, kafeer, serveringssteder og offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Nærmeste trikkestopp på Elisenberg og bussholdeplass i Odins gate og ved Frogner kirke. Kort avstand til Nasjonalteateret, Vika, Majorstuen, Solli Plass, Uranienborg, Vestkantorget, Aker Brygge og Skøyen med et bredt utvalg av forretninger og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur -/rekreasjonsmuligheter ved bla. Frogner parken, Slottsparken og Uranienborgparken, samt Aker brygge og Tjuvholmen med bla. Astrup Fearnley Museet og Tjuvholmen sjøbad. Nærhet til lekeplass, skøytebane, Gimle Kino og flere treningssentre m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 731.4 m². Felles bakgård opparbeidet med beplantning, prydbusker/trær, sykkelparkering og asfaltert internvei.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.726,- (inkl.bla. varmtvann og vannbåren varme, kommunale avgifter, tv/internett, bygningsforsikring, vedlikehold, forretningsførsel m.m).

Parkering: Det er beboerparkering i området. For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	04.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Eier	20.02.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	20.02.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	06.03.2026	
3	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GB4963

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260086

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tidløs Utvikling AS v/Christian Gjerdet	Tidløs Utvikling AS v/ Anders Kringberg Svendsen

Gateadresse
Odins gate 30E

Poststed	Postnr
Oslo	0260

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

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: 38260086

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt bad i 2025, under forrige eier.
Arbeid utført av	iHus AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Helt nytt bad i 2025, under forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av forrige eier

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt vann/avløp til kjøkken
Arbeid utført av	Funksjonell VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Det er i nyere tid (i forbindelse med etablering/totalrenovering av leiligheten) gjort utbedringer for ekstra sikring mot skadedyr. Utført av Rentokil. Sameiet har i tillegg løpende avtale med Pelias.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg
Arbeid utført av	Pluggen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 38260086

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

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: 38260086

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: 38260086

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Gjerde	64b3ffbc4bf3cd7a6cfbc5 1f3397c4d2504d746f	19.02.2026 14:06:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anders kringberg svendsen	a3da27269022ab399f516 cdf7e252244668bdcd1	05.03.2026 22:05:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260086

- 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 212 Bnr.: 723 Fnr.: Snr.: 15

Adresse(r):

Gateadresse:	Odins gate 30 E
Gatenr:	15316
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0260 OSLO
Bydel:	5 FROGNER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:11.02.2026 kl. 13.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1506314-1/200 09.12.2025 13:28	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 3 940 000 Omsetningstype: Fritt salg TIDLØS UTVIKLING AS ORG.NR: 836 575 202

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1985/6752-3/105 04.02.1985	ERKLÆRING/AVTALE PANT TIL SAMEIET FOR NOK 10.000,-

PRIORITET ETTER: 90%
AV LÅNETAKSTEN, TIL
ENHVER TID
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
212 BNR: 723 FNR: 0 SNR: 1

2025/1506315-1/200
09.12.2025 13:28 PANTEDOKUMENT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1912/901160-1/105 22.02.1912 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
212 BNR: 723 FNR: 0 SNR: 1

1916/912593-1/105 02.09.1916 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om byggeforbud på
deler av eiendommen
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
212 BNR: 723 FNR: 0 SNR: 1

GRUNNDATA

1996/32131-1/105 19.06.1996	RESEK/DELING AV SEKSJON Oppdeling av: SNR: 1 Formål: Næring Sameiebrøk: 270/1813 Formål/sameiebrøk for denne seksjon: SNR: 15 Formål: Næring Sameiebrøk: 70/1813
2025/1393480-1/200 13.11.2025 21:00	RESEKSJONERING SNR: 15 Formål: Bolig Sameiebrøk: 70/1813 VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Endring av formål

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Returneres til

Advokat Øivind Fegth Knutsen
Ø. Slottsgt. 7
0157 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	212	723	

TINGLYST
19 JUN 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 32131

Rett kopi bekreftes

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
09 03 25 [redacted]	Svenn Korseth	1/1

Doknr: 32131 Tinglyst: 19.06.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	125	11	N	65	21			31			41			51		
2	B	155	12	N	70	22			32			42			52		
3	B	155	13	N	70	23			33			43			53		
4	B	155	14	N	75	24			34			44			54		
5	B	166	15	N	70	25			35			45			55		
6	B	155	16			26			36			46			56		
7	B	166	17			27			37			47			57		
8	B	155	18			28			38			48			58		
9	B	166	19			29			39			49			59		
10	N	65	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1813 = nevner: 1813

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Reseksjonering gjelder endring av bruksenheten seksjon nr. 1.
Tidligere seksjon 1 vil nå utgjøre seksjon nr. 1, seksjon nr.
14 og seksjon nr. 15.
Seksjoneringen medfører ikke bruksendring.
Tidligere fordelingslister slettes.

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

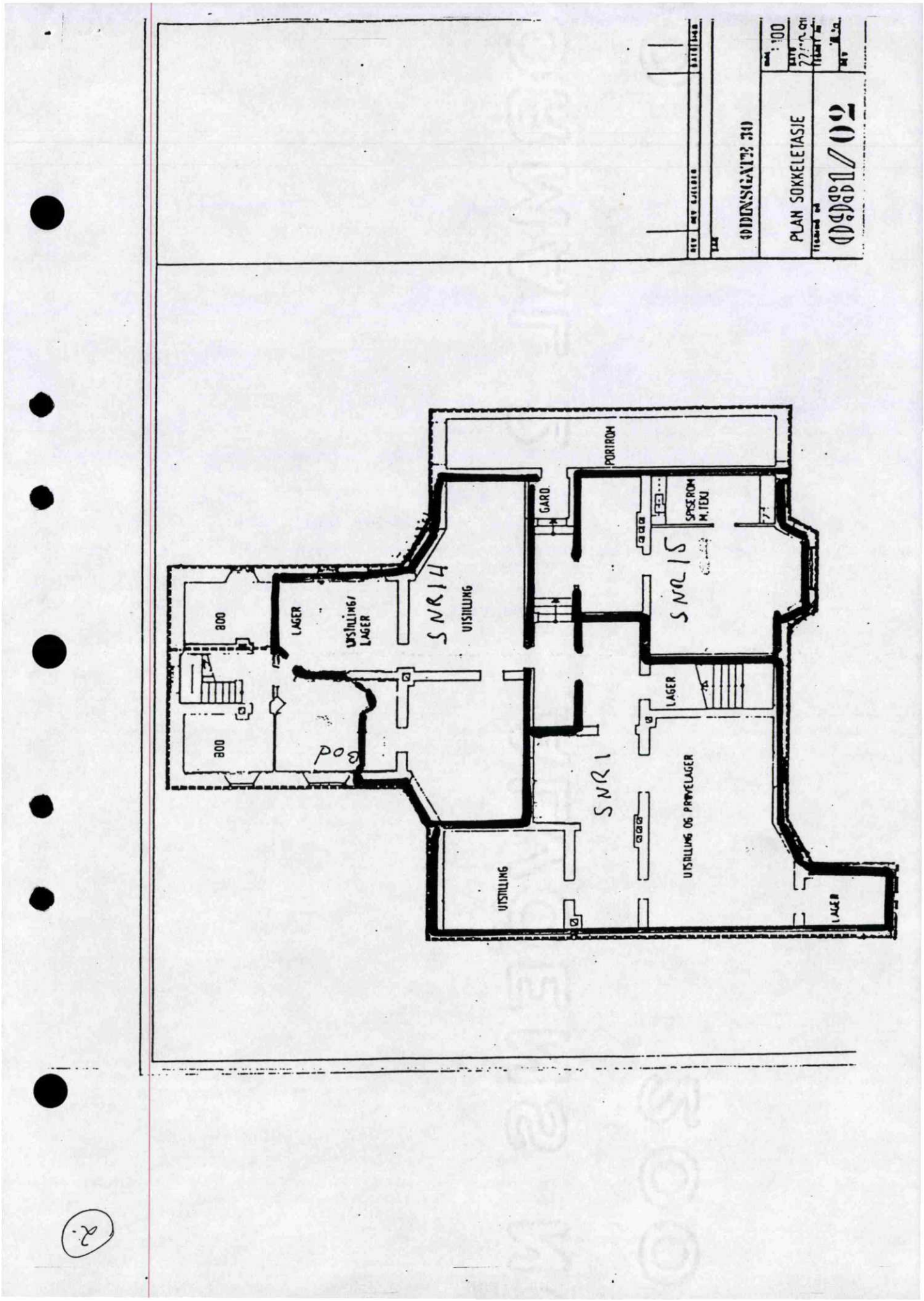
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 26/3-96	


PLAN SOKKELETASJE
1:100
PORTROM
GARD.
SPISEROM M.TEKJ
SNR 15
SNR 14
SNR 1
UTSTILLING
LAGER
UTSTILLING/ LAGER
BOD
BOD
UTSTILLING OG PRØVELAGER
LAGER
UTSTILLING
LAGER

DAGBOKFØRT

04.FEB.85 006752

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering - endring

Oppdeling tingl. 27.jan 84 **dbnr.** 4399

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
adv. Kjell Strand	Bygdøy Alle 17, 0262 Oslo 2	563694

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	212	723		Oslo

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	firma Petter Korseth	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.813	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	270	21		
2	B	155	22		
3	B	155	23		
4	B	155	24		
5	B	166	25		
6	B	155	26		
7	B	166	27		
8	B	155	28		
9	B	166	29		
10	N	135	30		
11	N	135	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.813	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

Reseksjoneringen gjelder endring av bruksenhetene snr. 1 og 2. Tidligere fordelingsliste slettes.

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 10.000,-.

Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til en hver tid for seksjonen.

Dato: 30.jan.1985

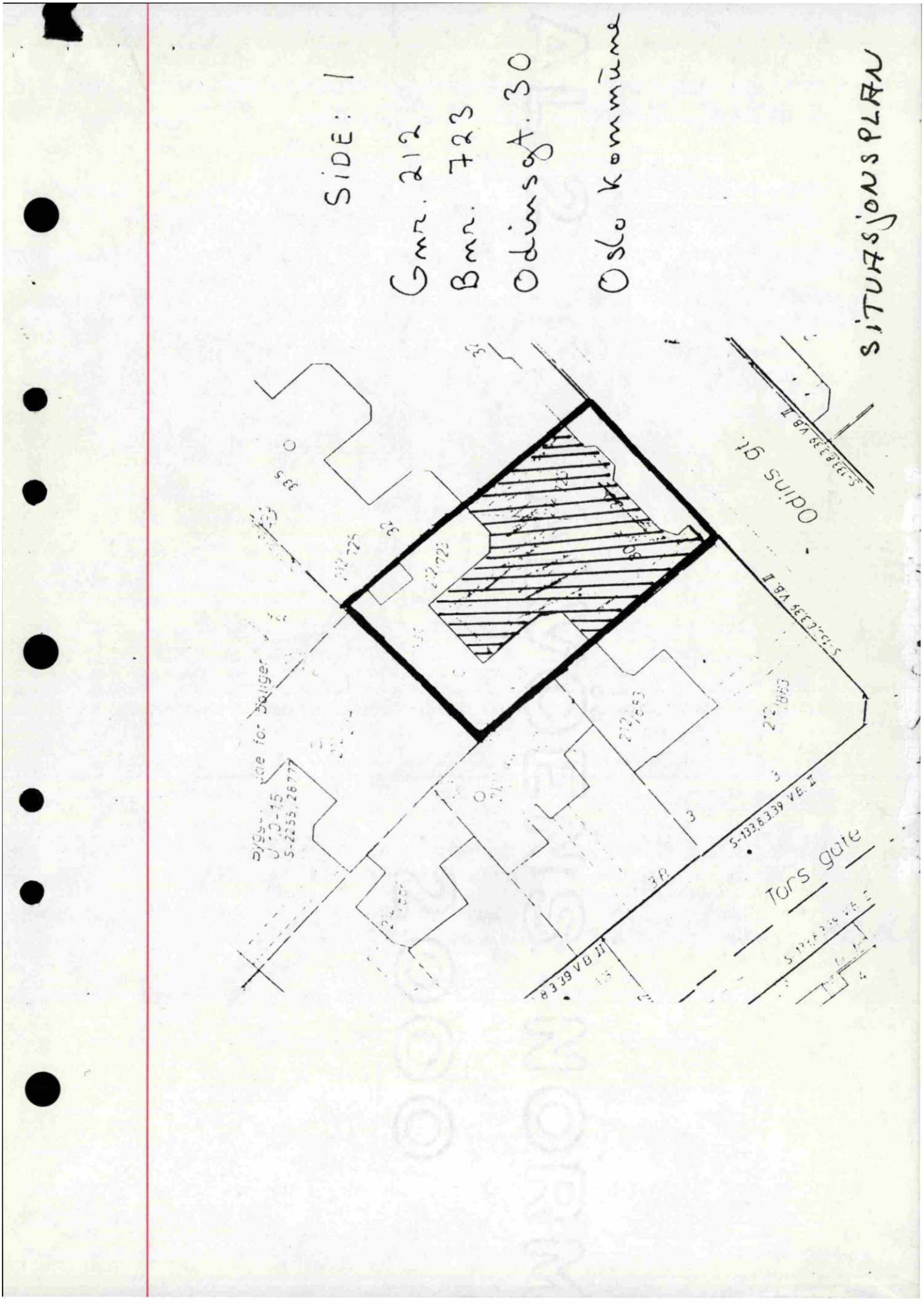
Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

PETTER KORSETH

Svenn Korseth

Tinglysingsstempel


SITUASJONSPLAN
Oslo kommune
Odinsgt. 30
Bnr. 723
Gnr. 212
SIDE: 1
Tors gate
Bygge- linje for Boliger
S-133.6.39 VE. II
S-133.6.39 VB. II
S-133.6.39 VB. II
S-133.6.39 VB

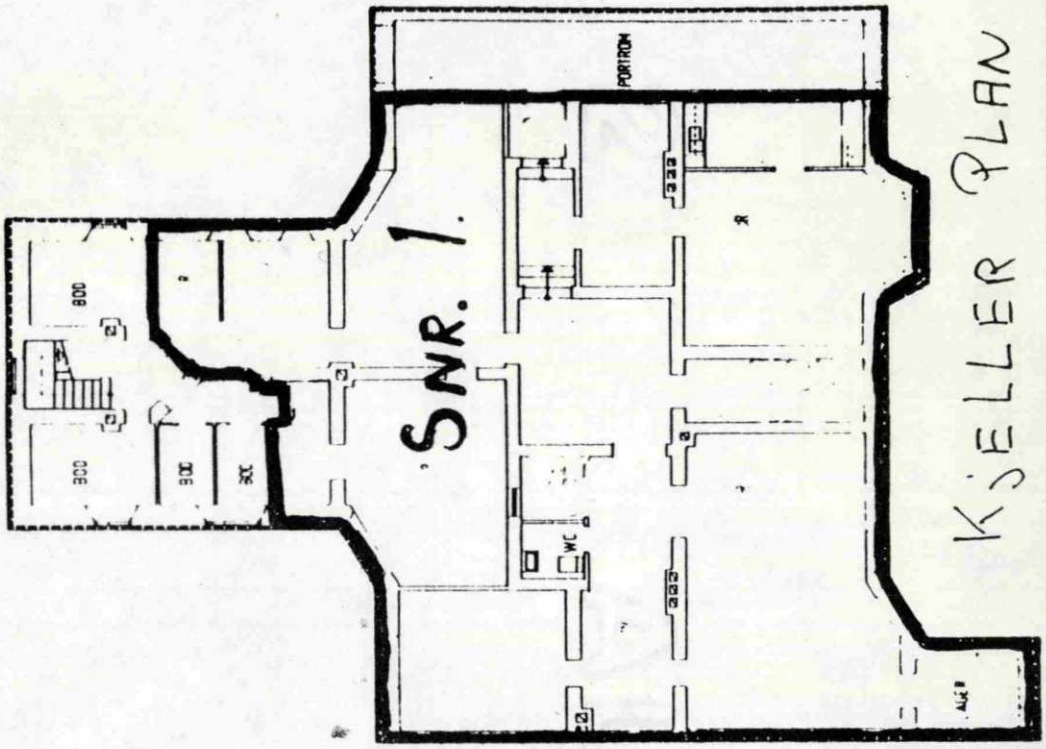
SIDE: 2

GNR.: 212

BNR.: 723

ODINSGT. 30

OSLO KOMMUNE



KJELLER PLAN

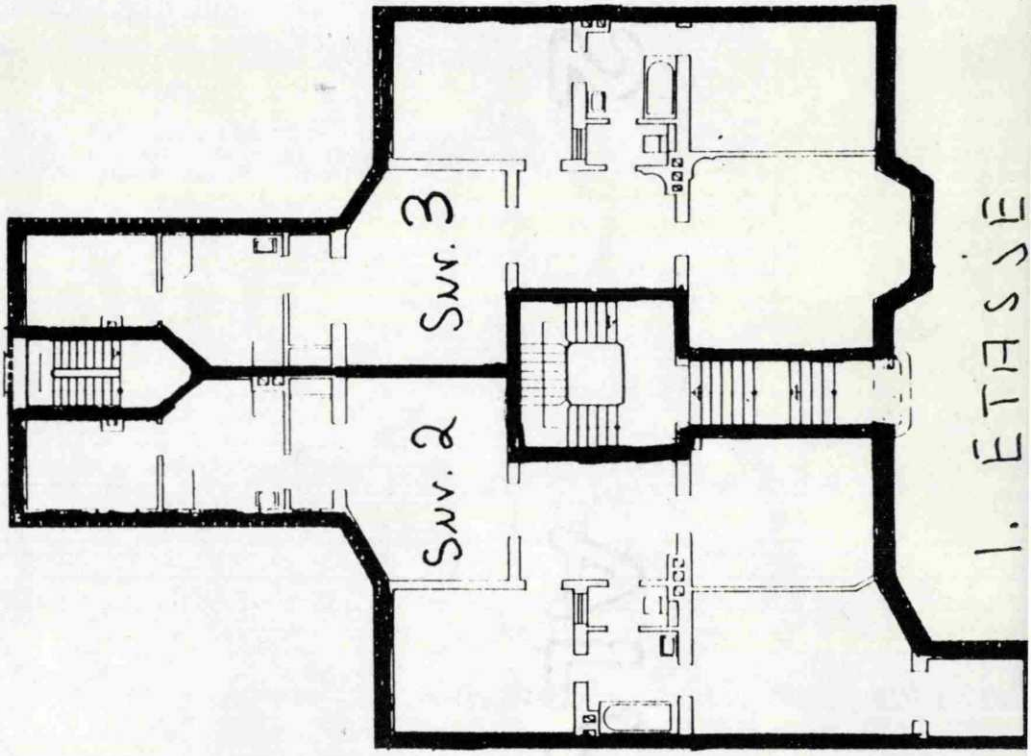
SIDE: 3

GNR. 212

BNR. 723

Odinsgt. 30

Oslo Kommune



1. ETASJE

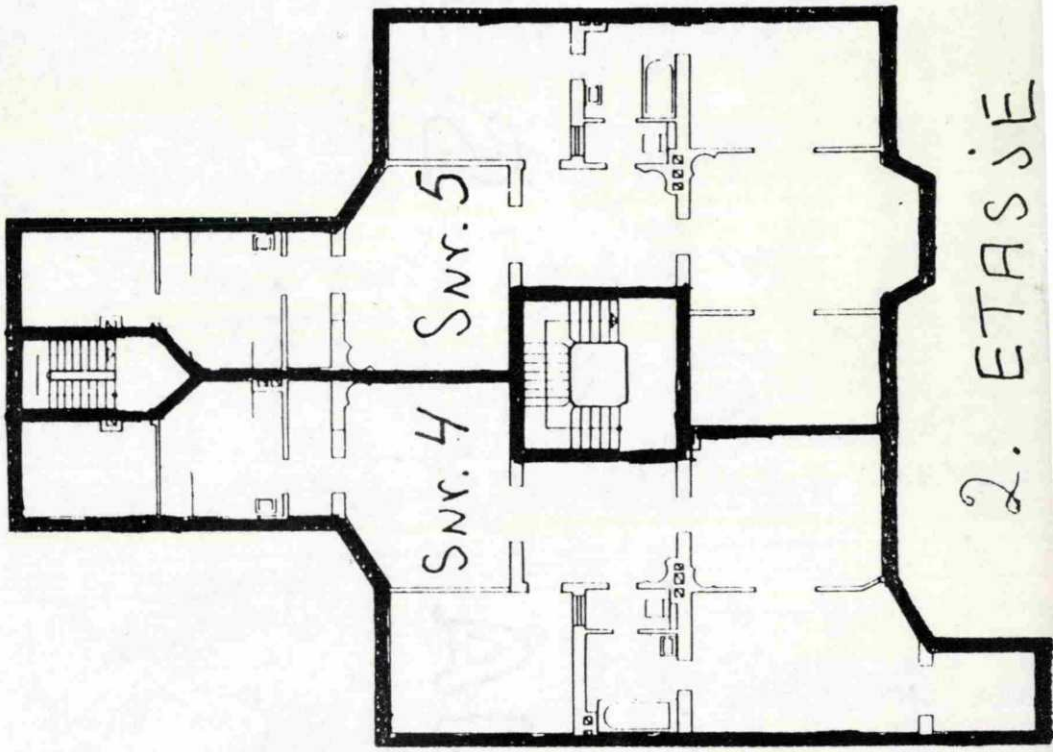
SIDE: 4

GNR. 212

BNR. 723

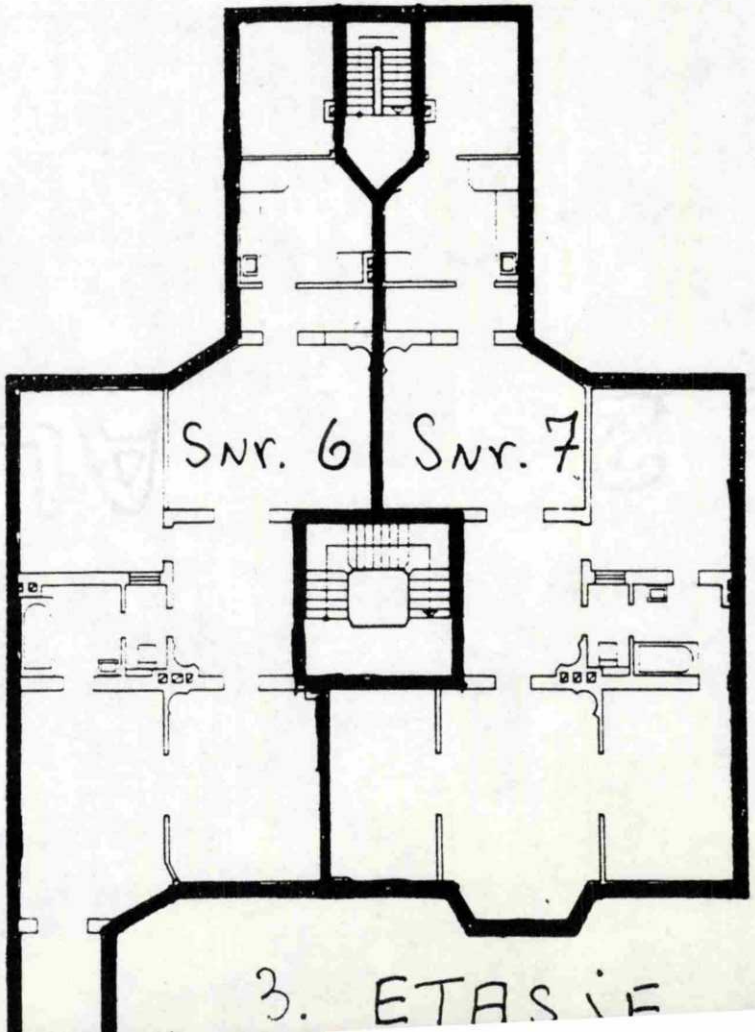
ODINSGT. 30

Oslo Kommune.



2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/6752/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 10:30



SIDE: 5

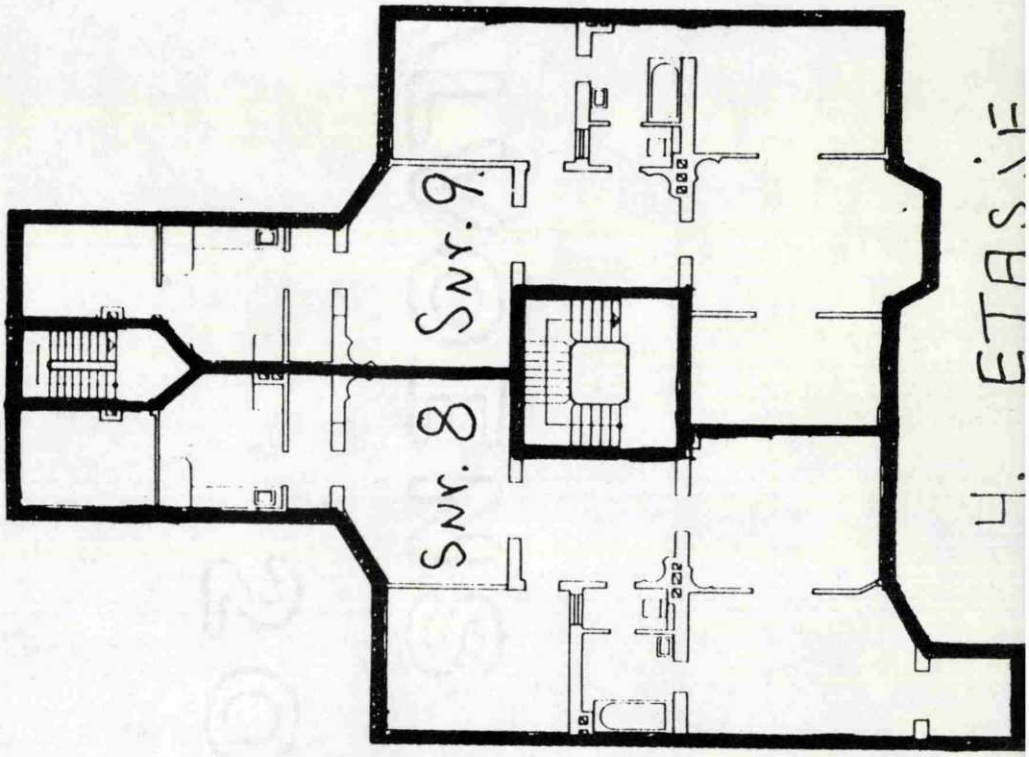
GNR. 212

BNR. 723

ODINSGT. 30

Oslo Kommune.

SIDE: 6
GNR. 212
BNR. 723
ODINSGT. 30
Oslo Kommune



SIDE: 7
GNR. 212 BNR. 723
Odinsgt. 30
Oslo Kommune
LOFTS-ETASJE
SNR. 11
SNR. 10
OPPGANG
TERRASSE
TERRASSE

DAGBOKFØRT

04.FEB.85 006752

BYSKRIVEREN I OSLO

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614872973
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
190448	KERTY EMILIA	H0301	HALVOR TORGERSENS VEI 16, 0778 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	723

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1393480 Tinglyst: 13.11.2025
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 21.10.25

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2025/1393480/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 10:23

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 14.10.25

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48063548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Daimyo Ekstra 111 AS	934469003	997610547	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Uranienborg terrasse 9	0351	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	723	-

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
15	190448[redacted]	Emilia Kerty	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
15	B	70	
		Nevner = 1813	

Dato	Innsenderens underskrift
21/7-25	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Formål for snr. 15 endres fra næring til bolig. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
29/7-25	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
15	Oslo, 29.7.25		Daimyo Ekstra 111 AS iht. fullm. (*)
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			ESPEN AUBERT
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
29/7-25	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) Påført etter avtale w/ søker, Christian Moi, 15.10.25

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
(*) Oslo,	SE VEDLEGG	Magne Amund Eriksen
Oslo,		Janne Gro Rygg
Oslo,		Linda Rui

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	723		15

Dato	Underskrift	Stempel
20.10.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
* 29/7-25	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


Rev. | Revisjon gjelder | Tegn. KPR | Dato
Søknad om reseksjonering
Vedlegg E-07
Tiltakshaver
Bache Invest AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo
Moi / Arkitekter
Prosjekt
Odins gate 30 E
0260 Oslo
Gnr./Bnr212/723
Tittel
Plan U. etasje - Ny situasjon
Ansv. PRO ARK
CM
Ansv. interiørkonsult
EK
Fardig kontrollert
Tegnet av
CM
Målestokk
1 : 100
Dato
02.07.2025
Saksnr
-
Tegn. nr.
A3-101
Rev.
Portrom 28.6 m²
Fellesareal
Fellesareal
Felles gang 7.7 m²
Bad 5.4 m²
Sov 9.5 m²
U0101
Gang 6 m²
Stue / Kjøkken 26.2 m²
Seksjon 15
Bod 29.7 m²
Seksjon 14
Bod 7.8 m²
Bod 16.8 m²
Felles gang 8.2 m²
Bod 2.2 m²
TB 15
Bod 7.7 m²
Bod 14 m²
Fjernvarme 23.2 m²
Bod 18.1 m²
Bod 5.3 m²
Bod 23 m²
Bod 49.9 m²
Bod 19.4 m²
WC 2.5 m²
Seksjon 1
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 1

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Håkon Weiberg
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: hw@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260086 . Vår ref.: 6050-1-15 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Odins Gate 30 E
Organisasjonsnr:	997610547
Seksjonseier:	Tidløs Utvikling AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Odins Gate 30 E, 0260 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	212
Bnr.	723

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94418964.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Felleskostnadene øker med 3% fra 01.01.2026
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025 Tidligere forr.fører: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS v/ Anette Johnsen tlf 479 12 497 acj@obf.no Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via OBF. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Ingen lån pt.
- Fasadeprosjekt, kapitalinnkalling 28/3, 28/4, 23/5 tot. kr 1,5 mill. fordelt etter eierbrøk.
- Gateparkering Byggeår 1912.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 047,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader næring	3 047,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	762,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	13 439,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Simon Mazarino pr. e-post: simon.mazarino@obos.no eller telefon: 22 98 14 86.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret på epost: odinsgate30E@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6050
SAMEIET ODINS GATE 30E

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ODINS GATE 30E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. april 2025 kl. 17:00, Hos Linda og Håkon .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling - Årsmelding – Årsregnskap
Tid: Mandag 28.04.2025, kl 17:00

Sted: Hos Linda og Håkon

Det vil bli adgang til å delta digitalt.

Teams-invitasjon vil bli sendt ut

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Styrehonorar
6. Endring av vedtekter - pkt 3.2
7. Avregning a-konto varmtvann og fyring 2024
8. Forslag fra seksjon 10 - Sjøen og Lidi - Sak A
9. Forslag fra Sjøen/Lidi - sak B
10. Forslag fra seksjon 4 - Rygg og Høst - sak 1
11. Forslag fra Rygg/Høst - sak 2
12. Forslag fra Rygg/Høst - Sak 3
13. Forslag fra Rygg/Høst - sak 4
14. Forslag fra Rygg/Høst - Sak 5
15. Forslag fra Rygg/Høst - sak 6
16. Valg av tillitsvalgte

17. Generell orientering - Dokumentasjon

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ODINS GATE 30E

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jacob A. L'Orsa er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Tommy Lidi foreslås som protokollvitne

Forslag til vedtak

Tommy Lidi er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 0. Innkalling Årsmøte 2025.pdf

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

2. 582-Årsregnskap 2024.pdf

3. 1. Årsmelding 2024 for Sameiet Odins Gate 30e.pdf

4. 00. Presentasjon_Sameiet OG30e Årsmøte 2025.pdf

Sak 5

Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at man fortsetter uten godtgjørelse for styreverv.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.

Sak 6

Endring av vedtekter - pkt 3.2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er på det rene at sameierene har forholdt seg til at utskiftning av vinduer og inngangsdører (til hver seksjon) har vært seksjonseiers eget ansvar og kostnad. Det samme gjelder vedlikehold.

Gjeldende vedtekter lyder:

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som

er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.**

Styrets innstilling

Styret innstiller på å endre vedtektenes pkt 3.2 til følgende:

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også den enkelte sameier.**

Vedtektene oppdateres med dette pr. 28. april 2025

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt 3.2 endres til følgende: Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også den enkelte sameier. Vedtektene oppdateres med dette pr. 28. april 2025

Sak 7

Avregning a-konto varmtvann og fyring 2024

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avregning a-konto varmtvann og fyring 2024
- Mot Avregning a-konto varmtvann og fyring 2024

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. La overskuddet for 2024 stå på a-konto for varmtvann og fyring (mot dekning av fremtidig underskudd)
2. Utbetale 2024 overskudd til seksjonseiere (må gjelde alle)

Sak 8

Forslag fra seksjon 10 - Sjøen og Lidi - Sak A

Forslag fremmet av:
Sjøen/Lidi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette forslaget har vært oppe flere ganger, men vi vil igjen legge inne et forslag om at dette nå bør prioriteres. Trappetrinnene er veldig slitt og vi har ved flere anledninger i vinter opplevd at hvis man har grove sko/støvletter på, henger de seg fast i stål-listene i trappen.

Styrets innstilling

Styret er positive til å få gjennomført oppussing av trapperommet.

Forslag til vedtak

Styret innhenter pristilbud på oppussing av oppgangen, som legges frem for sameiet.

Sak 9

Forslag fra Sjøen/Lidi - sak B

Forslag fremmet av:
Sjøen/Lidi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi fikk en mail av styret for en stund tilbake ang. brannvern. Der ble det pålagt at vi skal flytte søppelkassene ut fra veggen pga brannfare.

Hvis man gjør dette, vil det bli en fin åpen plass langs veggen der de sto. Foreslår derfor at vi setter en hyggelig vedlikeholdsfri sittegruppe der.

Styrets innstilling

Styret synes dette er en god ide og støtter forslaget

Forslag til vedtak

Avfallsdunker flyttes til gjerdet, og det innhentes tilbud på utemøblement. Tilbudet legges frem for sameiet.

Sak 10

Forslag fra seksjon 4 - Rygg og Høst - sak 1

Forslag fremmet av:
Rygg/Høst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 1) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024.

Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024 godkjennes uten merknader.

Styrets innstilling
Tidligere protokoller er sendt ut til salle sameiere, og krever ikke godkjenning, men vi er nøytrale til forslag 1

Forslag til vedtak
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024 godkjennes uten merknader.

Sak 11

Forslag fra Rygg/Høst - sak 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 2) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025

Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025 godkjennes uten merknader.

Styrets innstilling
Tidligere protokoller er sendt ut til salle sameiere, og krever ikke godkjenning, men vi er nøytrale til forslag 2.

Forslag til vedtak
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025 godkjennes uten merknader.

Sak 12

Forslag fra Rygg/Høst - Sak 3

Forslag fremmet av:
Rygg/Høst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 3) Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet. Vi ber om at styret i årsmøtet gir en redegjørelse for oppfølging av vedtakene under Sak 6.3 i sameiets årsmøte 22.4.24. Vi ber om at alle innhentede eksterne rapporter distribueres til sameiet i god tid før møtet.

Forslag til vedtak: Styret følger opp pålegg fra årsmøtet og iverksetter rullerende plan for internkontroll, brannsikring og vedlikehold i sameiet.

Styrets innstilling

Til sak 3: Sameiet har i årsmøtet fått presentert gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak. Pålegg fra offentlig myndighet skal naturligvis følges opp, vedtak i sameiets møter følges opp etter beste evne og med de økonomiske rammr styret til enhver tid må forholde seg til. Styret har ansvar for å følge offentligrettslige krav til f.eks internkontroll m.m. Dette er en del av den løpende drift og fordrer ikke et vedtak her. Styret stiller seg ikke bak forslaget til vedtak av denne grunn.

Forslag til vedtak

Styret følger opp pålegg fra årsmøtet og iverksetter rullerende plan for internkontroll, brannsikring og vedlikehold i sameiet.

Sak 13

Forslag fra Rygg/Høst - sak 4

Forslag fremmet av:
Rygg/Høst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 4) Utestående krav fra Storo Blikkenslagerverksted AS

Vi ber styret fremlegge et oppsett på hva som ble fakturert av Storo Blikkenslagerverksted AS i 2023 og frem til årsmøtet 22.04.2024, og hva som fortsatt gjenstår av krav.

Forslag til vedtak: ENTEN Styret inngår forlik med Storo om gjenstående krav innen 31.12.2025. ELLER Årsmøtet tar styrets redegjørelse til etterretning.

Styrets innstilling
Styret har løpende informert sameiet om denne saken, og har nå redegjort for dette i årsrapporten. Styret anser at sameiet er ferdig med saken med mindre det kommer et krav innen foreldelsesfristen som antatt er desember 2026.

Forslag til vedtak 1

Styret inngår forlik med Storo om gjenstående krav innen 31.12.2025

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet tar styrets redegjørelse til etterretning

Sak 14

Forslag fra Rygg/Høst - Sak 5

Forslag fremmet av:
Rygg/Høst

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak 5) Informasjon om sameiet på Vibbo

Det står på Vibbo at sameiet består av 13 boligseksjoner. Dette er ikke riktig. Sameiet består av 10 boligseksjoner og tre næringsseksjoner.

Forslag til vedtak: Styret retter feil informasjon på Vibbo om type seksjoner i sameiet.

Styrets innstilling

Til sak 5; Hvis styret har anledning til å endre benevnelser i VIBBO skal vi gjøre det, om ikke har det ingen formell betydning.

Forslag til vedtak

Styret retter feil informasjon på Vibbo om type seksjoner i sameiet

---

Sak 15

Forslag fra Rygg/Høst - sak 6

Forslag fremmet av:
Rygg/Høst

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vibbo har protokoll fra årsmøte 2024, men mangler protokoller fra ordinære og ekstraordinære årsmøter fra foregående år.

Styrets innstilling
Årsmøteprotokoller for tre år anses mer relevant, all den tid styret i gården har tradisjon for å oppdatere oversikt på gjennomførte prosjekter (se eget vedlegg). Ved behov skal den enkelte sameier få tilgang på tidligere års rapporter.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Rygg/Høst - sak 6
- Mot Forslag fra Rygg/Høst - sak 6

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret besørger publisering av manglende årsmøteprotokoller på Vibbo minst fem år tilbake i tid.
2. Styret sørger for at de tre siste års protokoller med regnskap er tilgjengelige på VIBBO

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Sittende styre stiler ikke til gjenvalg, og oppfordrer andre i sameiet til å stille til valg. Tommy Lidi har gitt beskjed om at han ikke vil fortsette som vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 17

Generell orientering - Dokumentasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her vedlegges etterspurt dokumentasjon. Dette til orientering

Forslag til vedtak
Dokumentasjon tas til etterretning

Vedlegg

5. 2. Praktisk info Odins Gate 30E per 2025.pdf

6. 3. Oversikt historiske prosjekter OG 30E per 2025.pdf

7. Brannteknisk vurdering Odins Gate 30E - 08.12.2022 utført av Terje Reginussen i Brannstrategi.pdf

8. Dere må sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt.pdf

9. BER_odinsgate-30-e-oslo.pdf

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 for Sameiet Odins Gate 30E

Generelt

Styret har hatt 6 styremøter etter valg av ny styreleder 29. mai 2024. I perioden januar til mai ble det avholdt 4 styremøter. I tillegg til dette har det vært løpende kontakt mellom styremedlemmer og dels varamedlemmer for oppfølging av sakene som har vært behandlet.

Informasjon til sameiet har i stor grad skjedd per e-post frem til sameiet fra januar 2025 gikk over til OBOS, der kommunikasjonen dermed skjer via sameierportalen Vibbo (vibbo.no eller app).

Resten av rapporten følger i eget vedlegg.

17.04.2025

Jacob A. L'Orsa Krisztina Horvath Håkon Honningsvåg

Styreleder Styremedlem Styremedlem

Sameiet Odins Gate 30e

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding – Årsregnskap

Tid: Mandag 28.04.2025, kl 17:00

Sted: Hos Linda og Håkon

Det vil bli adgang til å delta digitalt.

Teams-invitasjon vil bli sendt ut

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til odinsgate30e@styrerommet.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Odins gate 30 E mandag 28.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Odins Gate 30 E

Mandag 28.04.25, kl 17:00

Hos Linda og Håkon (det blir også anledning til å delta digitalt)

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Odins Gate 30 E

1.1. Valg av møteleder

1.2. Opptak navnefortegnelse

1.3. Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4. Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1. Årsregnskapet for 2024

3.2. Disponering av årets resultat

3.3. Orientering om budsjett for 2025

4. Orientering

4.1. Styret orienterer om gjennomførte og pågående vedlikeholdsprosjekter, samt identifiserte prosjekter

5. Vedtaksaker

5.1. Endring av sameiets vedtekter, punkt 3.2 Fellesarealer

Gjeldende vedtekter lyder:

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholds-ansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.**

Forslag til nytt punkt 3.2:

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholds-ansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også den enkelte sameier.**

5.2 Avregning a-konto varmtvann og fyring 2024

A-konto løsning på varmtvann og fyring ble vedtatt på Årsmøtet i 2024. Det vil si at det hvert år gjøres opp mellom forskjellen på faktiske og innkrevde kostnader (forbruk og vedlikehold), til varmtvann og fyring for de seksjonene som har det. Se oversikt til høyre hvem dette gjelder. Dette er spesielt viktig i år der kostnadene er høyere enn det som dekkes av husleiekomponenten til varmtvann og fyring.

For 2024 ble det krevd inn totalt kr 59 971 mer enn faktiske kostnader. Hvor mye dette utgjør per seksjon kan sees i oversikten nedenfor:

2024			
Forbruksmåned	**Fakturabeløp**	**Innkrevd**	**Differanse**
Januar	55 610	27 503	-28 107
Februar	37 517	27 503	-10 014
Mars	31 574	27 503	-4 071
April	23 685	27 503	3 818
Mai	5 366	27 503	22 137
Juni	5 605	27 503	21 898
Juli	2 944	27 503	24 559
August	3 215	27 503	24 288
September	6 859	27 503	20 644
Oktober	17 837	27 503	9 666
November	31 881	27 503	-4 378
Desember	38 915	27 503	-11 412
Sum forbruk 2024	**261 008**	**330 036**	**69 028**
Årlig service Enwa		10 000	10 000
Nytt Ekspansjonskar	19 057		-19 057
Sum vedlikehold 2024	**19 057**	**10 000**	**-9 057**
Totalt varmtvann/fyring 2024	**280 065**	**340 036**	**59 971**

Fordeling av overskudd/underskudd per seksjon			
Seksjoner	**Brøk**	**i % g av differanse**	
Seksjon 1	60	4,5 %	2 699
Seksjon 2	155	11,6 %	6 973
Seksjon 3	155	11,6 %	6 973
Seksjon 4	155	11,6 %	6 973
Seksjon 5	166	12,5 %	7 468
Seksjon 6	155	11,6 %	6 973
Seksjon 7	166	12,5 %	7 468
Seksjon 8	155	11,6 %	6 973
Seksjon 9	166	12,5 %	7 468
Seksjon 10		0,0 %	0
Seksjon 11		0,0 %	0
Seksjon 14		0,0 %	0
Seksjon 15		0,0 %	0
Sum	**1333**	**100 %**	**59 971**

Hvorvidt et overskudd skal utbetales årlig ble ikke diskutert i detaljer i 2024. OBOS har en løsning der a-konto innbetalinger knyttet til spesifikke poster kan bli værende på separat konto øremerket til det formålet. Således kan et oppspart overskudd brukes til å dekke fremtidig underskudd.

I Årsmøtet ønskes det at det stemmes over hva som skal gjøres med overskuddet for 2024:

A: La overskuddet for 2024 stå på a-konto for varmtvann og fyring (mot dekning av fremtidig underskudd)

B: Utbetale 2024 overskudd til seksjonseiere (må gjelde alle)

6. Innkomne saker

Forslag fra Sjøen/Lidi:

6.1 Oppussing av trapper i hovedoppgangen.
Dette forslaget har vært oppe flere ganger, men vi vil igjen legge inne et forslag om at dette nå bør prioriteres. Trappetrinnene er veldig slitt og vi har ved flere anledninger i vinter opplevd at hvis man har grove sko/støvletter på, henger de seg fast i stål-listene i trappen.

Forslag til vedtak: Styret innhenter pristilbud på oppussing av oppgangen, som legges frem for sameiet.

6.2 Flytte søppelkassene ut mot gjerdet

Vi fikk en mail av styret for en stund tilbake ang. brannvern. Der ble det pålagt at vi skal flytte søppelkassene ut fra veggen pga brannfare.

Hvis man gjør dette, vil det bli en fin åpen plass langs veggen der de sto. Foreslår derfor at vi setter en hyggelig vedlikeholdsfri sittegruppe der.

Forslag til vedtak: Avfallsdunker flyttes til gjerdet, og det innhentes tilbud på utemøblement. Tilbudet legges frem for sameiet.

Forslag fra Høst/Rygg:

6.3

Sak A) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024.

Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024 godkjennes uten merknader.

Sak B) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025

Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025 godkjennes uten merknader.

Sak C) Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet.

Vi ber om at styret i årsmøtet gir en redegjørelse for oppfølging av vedtakene under Sak 6.3 i sameiets årsmøte 22.4.24. Vi ber om at alle innhentede eksterne rapporter distribueres til sameiet i god tid før møtet.

Forslag til vedtak: Styret følger opp pålegg fra årsmøtet og iverksetter rullerende plan for internkontroll, brannsikring og vedlikehold i sameiet.

Sak D) Utestående krav fra Storo Blikkenslagerverksted AS

Vi ber styret fremlegge et oppsett på hva som ble fakturert av Storo Blikkenslagerverksted AS i 2023 og frem til årsmøtet 22.04.2024, og hva som fortsatt gjenstår av krav.

Forslag til vedtak: Styret inngår forlik med Storo om gjenstående krav innen 31.12.2025.

Sak E) Informasjon om sameiet på Vibbo

Det står på Vibbo at sameiet består av 13 boligseksjoner. Dette er ikke riktig. Sameiet består av 10 boligseksjoner og tre næringsseksjoner.

Forslag til vedtak: Styret retter feil informasjon på Vibbo om type seksjoner i sameiet.

Sak F) Tilgang til årsmøtereferater på Vibbo

Vibbo har protokoll fra årsmøte 2024, men mangler protokoller fra ordinære og ekstraordinære årsmøter fra foregående år.

Forslag til vedtak: Styret besørger publisering av manglende årsmøteprotokoller på Vibbo minst fem år tilbake i tid.

6.4 Vedlikeholdsplan

Styret legger frem en vedlikeholdsplan, fremgår av årsmeldingen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar prioritert vedlikeholdsplan for 2025, der tilgjengelig overskudd fra fasadeprosjektet kan benyttes.

7. Valg av tillitsvalgte

Fra vedtektene:
Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer og minimum to varamedlemmer. Et av styremedlemmene må være sameier og myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.1. Valg av styreleder for 2 år

7.2. Valg av styremedlemmer for 2 år

7.3. Valg av varamedlemmer for 1 år

Styret har ikke forslag til nye medlemmer, og sameierne oppfordres til å stille til valg. Styret tar ikke gjenvalg.

8. Opplesing og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2025

Styret i Sameiet Odins Gate 30E

Styreleder, Jacob A. L'Orsa

Styremedlem, Krisztina Horvath

Styremedlem, Håkon Honningsvåg

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 611 340	2 017 297	1 293 240	0
Sum		**1 611 340**	**2 017 297**	**1 293 240**	**0**
Andre inntekter		0	40 594	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**40 594**	**0**	**0**
Sum		**1 611 340**	**2 057 891**	**1 293 240**	**0**
Forretningsførsel og revisjon	2	48 976	46 346	48 200	0
Vedlikehold	4	387 459	1 330 501	272 896	0
Eksterne tjenester	5	133 075	61 509	81 200	0
Kabel-tv og bredbånd		67 368	64 335	67 368	0
Forsikring		141 533	121 841	136 167	0
Kommunale avgifter		264 825	224 776	263 327	0
Brensel og strøm		294 407	314 148	320 000	0
Andre driftsutgifter	6	46 247	41 369	4 400	0
Sum		**1 383 890**	**2 204 824**	**1 193 558**	**0**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**227 450**	**-146 933**	**99 682**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**227 450**	**-146 933**	**99 682**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	11 620	18 413	0	0
Rentekostnad	8	35	2 044	0	0
Andre finansposter	9	-10 378	-9 331	-8 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**21 963**	**25 700**	**8 000**	**0**
Årsresultat	**10**	**249 412**	**-121 234**	**107 682**	**0**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**249 412**	**-121 234**	**107 682**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 185
Forskuddsbetalte kostnader	11	69 120	203 535
Andre fordringer		30 178	11 907
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		276 669	386 817
Sum omløpsmidler		**375 967**	**609 444**
SUM EIENDELER		**375 967**	**609 444**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-225 095	-103 861
Årets resultat	10	249 412	-121 234
Sum egenkapital		**24 318**	**-225 095**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		295 989	189 359
Annen kortsiktig gjeld		55 660	645 180
Sum kortsiktig gjeld		**351 649**	**834 539**
Sum gjeld		**351 649**	**834 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**375 967**	**609 444**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Odins Gate 30e

Sted:_____, dato:_____

Jacob L'Orsa	Krisztina Horvath	Håkon Honningsvåg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	880 615	734 616	873 684	0
3601 A konto heis	1 850	100 302	22 200	0
3609 A konto brensel/varmtvann	321 478	227 340	330 036	0
3612 Inntekt kabel-tv	67 210	66 000	67 320	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	299 997	889 039	0	0
3690 Andre inntekter	40 190	0	0	0
Sum	**1 611 340**	**2 017 297**	**1 293 240**	**0**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	40 902	40 296	42 000	0
Annen regnskapsførsel	8 074	6 050	6 200	0
Sum	**48 976**	**46 346**	**48 200**	**0**

Laget er ikke revisjonspliktig og har ikke valgt revisor.
Laget har ikke vedtatt styrehonorar for perioden.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	370 040	974 298	184 063	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	3 520	10 000	0
6616 Vedlikehold fellesareal	0	0	55 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	6 556	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	17 420	23 252	23 833	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	322 875	0	0
Sum	**387 459**	**1 330 501**	**272 896**	**0**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	42 350	41 050	44 000	0
6725 Juridisk rådgivning	6 125	5 250	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	46 875	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	11 754	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	37 725	3 455	37 200	0
Sum	**133 075**	**61 509**	**81 200**	**0**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 616	1 100	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0	500	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 617	2 912	2 800	0
7772 Andre gebyrer	0	4 210	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 772	25 609	0	0
7790 Andre driftskostnader	41 859	7 022	0	0
Sum	**46 247**	**41 369**	**4 400**	**0**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	10 964	18 413	0	0
8059 Andre renteinntekter	656	0	0	0
Sum	**11 620**	**18 413**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	35	2 044	0	0
Sum	**35**	**2 044**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-10 378	-9 331	-8 000	0
Sum	**-10 378**	**-9 331**	**-8 000**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**-225 095**	**-103 861**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	249 412	-121 234
B. Årets endring i disponible midler	**249 412**	**-121 234**
C. Disponible midler 31.12	**24 318**	**-225 095**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	136 167
1749 Forskuddsbetalte kostnader	69 120	67 368
Sum	**69 120**	**203 535**

Årsmelding 2024 for Sameiet Odins Gate 30E

Generelt

Styret har hatt 6 styremøter etter valg av ny styreleder 29. mai 2024. I perioden januar til mai ble det avholdt 4 styremøter. I tillegg til dette har det vært løpende kontakt mellom styremedlemmer og dels varamedlemmer for oppfølging av sakene som har vært behandlet.

Informasjon til sameiet har i stor grad skjedd per e-post frem til sameiet fra januar 2025 gikk over til OBOS, der kommunikasjonen dermed skjer via sameierportalen Vibbo (vibbo.no eller app).

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øistein Medlien frem til 29. Mai 2024

Styreleder, Jacob A. L'Orsa fra 29. Mai 2024

Styremedlem, Krisztina Horvath

Styremedlem, Håkon Honningsvåg

Varamedlem, Tommy Lidi

Varamedlem, Gudmund Høst

Styret kan kontaktes på odinsgate30E@styrerommet.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS. Forretningsfører er fra 1.1.2025 OBOS.

Avtalen med OBF ble sagt opp 30.6.2024 med virkning fra 31.12.2024. OBF har etter avtalen plikt til å ferdigstille årsregnskapet for 2024, noe som er gjort i 1. kvartal. Det er dog behov for noe retting av dette, men kun med henhold til føring på riktig konti og oppdatering av avsetninger i desember. .

Etter anbudsrunde med fire selskaper ble ny avtale er signert med OBOS, etter at man valgte bort BORI som opprinnelig var tiltenkt å få oppdraget. Kostnaden for forretningsførsel er økt, da OBOS var den dyreste tilbyderen, men den digitale løsningen med Styrerommet og Vibbo er ansett som markedets beste. Styret er meget godt fornøyd med den oppfølging vi har fått fra OBOS ifm overgangen, men må dessverre også melde at det har tatt mye tid å få regnskapsførselen på plass pga. sendrektighet fra OBF. Alt vil imidlertid være på plass for nytt styre fra mai 2025.

Generelle opplysninger om Sameiet Odins Gate 30e

Sameiet Odins Gate 30e er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 610 547. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 13 eierseksjoner, 10 boliger og 3 næringsseksjoner.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester utføres av sameierne på rundgang. Vask av trapper er satt bort til Renhold Edyta Zeman AS, og dekkes over fellesutgifter.

HMS - internkontroll

HMS ansvar er beskrevet i vedlegg Praktisk info. Styret har ikke hatt HMS-saker til behandling i 2023.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet, snr. 4.

Vedtekter

Styret har varslet ønske om å endre vedtekter knyttet til eierbrøker og regulering av ansvar. Dette arbeidet måtte utsettes pga. behov for faktagrunnlag knyttet til arealer, og deretter ved salg av næringsseksjonene som kunne åpne opp for endret fellesareal. Sameierne er informert om dette i flere omganger. Det opprinnelige utgangspunkt har vært som følger:

Deler av vedtektene er utdatert, og noen bestemmelser er ikke iht. hva sameiet forholder seg til (gjelder bl.a. ansvar for utskiftning av vinduer og dører). Videre ble det ikke endret sameiebrøk etter at næringsseksjonen reseksjonerte kjeller for å rydde opp i det som var nødvendig for å sikre bruken for næring, samt at man ikke hadde tilgang til fyrrom uten å gå via næringsseksjonen.

Styret har informert sameiet om at man ville legge frem forslag til nye vedtekter og nye eierbrøker. For å sikre at «kart og terreng» stemmer, tok det tid å få avklart arealer på noen seksjoner.

For å sikre at det ordinære sameiermøtet gjennomføres effektivt, har styret besluttet å kun legge frem forslag til en vedtektsendring. Det er dog styrets klare anbefaling at sameiet fortsetter en dialog med kjøper av næringsseksjonene for å se om man kan finne en god løsning, og at eierbrøker i den sammenheng rettes opp.

Gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i 2024

Teknisk tilstandsvurdering 2024
Styret innhentet ny tilstandsrapport fra Bygg og eiendomsrevisjon (BER) i mai 2024. Rapporten er tilgjengelig for sameiet på VIBBO. BER rapporten peker på følgende tiltak som bør gjøres ila de nærmeste 5 år (kostnadsestimat er ekskl. mva):

- Klemlist ved grunnmurspapp; kr 10 000 (planlagt utført av Brodahl i 2025)
- Takvindu loft (boder); kr 25 000 (ble tettet i 2024, planlagt utskifting ved takomtekking mot bakgård i løpet av 5 år)
- Fasade mot Odins gate; kr 2 000 000 (gjennomføres 2025 til kostnad Kr 1,3 – 1,5 mill inkl. mva)
- Kontroll av fasade; kr 20 000 (gjennomført av Brodahl)
- Fasade bakgård - ved gesims noen steder; kr 60 000
- Kjeller, fellesarealer, skjønnsmessig avsetning; kr 350 000
- Endring av loftsboder for bedre lufting m.m.; kr 300 000
- Feieluker, rens og delvis utskiftning; kr 60 000
- Utbedring balkonger; kr 50 000 (dette er gjort på dugnad og av Storo i snr. 9)
- Delvis utskiftning av vannrør (kobber); kr. 400 000
- Vannmåler; kr 30 000 (utført, kostnad kr. 62 500)
- Avtrekksvifter på tak for bad; kr 250 000
- Internkontrollsystem; kr 20 000 (følger med løsningen hos OBOS)

- Kontroll av elektro; kr 20 000
- Kontroll jordfeilsystem; kr 20 000
- Porttelefonsystem; kr 150 000

Det er også anmerkning til vinduer, men vedlikehold av disse tilligger den enkelte sameier, og er dermed ikke tatt med i oversikten.

De enkelte tiltakene/anbefalinger er merket med GRØNT der det er gjennomført eller iverksatt prosjekter, GULT der styret anser at det er nødvendig med tiltak i løpet av de neste fem år, og RØDT der det er nødvendig med tiltak i 2025. For 2025 beløper dette seg til kr 110 000 ekskl. oppgradering i kjeller/fellesarealer. For utbedring av kjeller har styret vurdert omfanget og antar at dette beløper seg til anslagsvis kr 150 – 200 000 eks mva.

Hvis nytt styre anser det nødvendig å gjøre noe med fasade bakgård i år, bør det kombineres med vask av fasaden og vurdere å skifte takrenner og nedløp. Det er dog noe som bør gjøres sammen med omtekking av resten av taket og innebærer en runde med stillas som i seg selv har en kostnad på kr 200 - 250 000. Styret anser dette som noe som kan utsettes og kun holdes til observasjon.

Terrasse og tak/himling seksjon 9 og 11 (prosjekt gjennomført hovedsak i 2023)
Leverandør Storo Blikkenslager AS er informert om at vi ikke betaler hele beløpet de fakturerte for prosjektet i 5.etg (ombygging takterrasse snr 11 og utbedring lekkasje/himling snr 9), totalt kr 668 224. Sameiet gjorde opp kr 28 750 som etter styrets oversikt utgjør restbeløp faktura 17548 i henhold til avtale. Videre ble det betalt kr 74 816 som er totalbeløpet etter faktura 17721. Totalkostnad for prosjektet, fratrukket snr 11 andel av det som ble fakturert til sameiet og forsikringsoppgjør, ble dermed til kr 374 141. Det vises til mail sendt fra styreleder til Storo 7. juni, som styret ikke mottok svar på. Saken er av styret ansett som avsluttet, men ettersom vi ikke har mottatt kreditnota er kr 283 407,50 ført på leverandørgjeld med tilhørende note som forklaring. All den tid Storo ikke har ønsket å ha noe dialog rundt dette forholdet, følger dette sameiets balanse frem til saken er foreldet (3 år fra fakturadato 31.12.23 på fakturanr 17548) . Prosjektregnskapet følger av presentasjonen som gjøres tilgjengelig for årsmøtet.

Pipehatt, takplater
Det er satt på pipehatter på piper på tak, samt utbedret takplater mot hjørnet ved seksjon 11. Pipekrans på murpipe mot gavl i bakgård er vurdert som sikret og er ikke fjernet. Arbeidet ble utført av Malermester Brodahl og omfattet bl.a. utskifting av skadete takplater med forsterkning av lekter og montering av nye plater, fjerning av avtrekksvifte som betjente næringsseksjonen, utbedring av piper med nye pipehatter på 2 piper og blikk beslag ved takplater med overganger. Samlet kostnad kr 186 375 som var under budsjettpris.

Loftsvindu er tett, og er planlagt skiftet først ved omtekking av hele taket på fløy mot bakgård (ila 5 år).

Utebelysning
Nye lamper ved inngangsdør, portrom mot gate og ved dør i bakgård installert. Kostnad kr 35 000.

Vannmåler
Det ble i november 2024 installert vannmåler for hele gården, som et tiltak for å redusere kommunale utgifter og som vedtatt på Årsmøte 2024. Kostnad kr 62 500. Mottatt avregning 2024 og estimat for

2025 tilsier at dette var et svært lønnsomt tiltak! Bare i desember 2024 hadde vi et forbruk tilsvarende kr 14 100 kr lavere enn Oslo Kommunes stipulerte kostnad basert på areal. For 2025 har vi mottatt et estimat basert på forbruk i 1. kvartal på totalt kr 89 635. Dette er 55% lavere enn det stipulerte beløpet basert på areal (total kr 200 701). Vi får se hvordan faktisk forbruk utvikler seg over sommeren og hva det blir for året totalt, men dette kan tyde på en betydelig reduksjon i kommunale avgifter og dermed felleskostnader fra 2026. Hvordan Oslo kommune krediterer/tilgoderegner for mye betalt i desember 2024 og 1. kvartal 2025 må følges opp.

Ekspansjonstank fyrrom
Ekspansjonskaret røk rett før jul, og måtte skiftes umiddelbart. Dette ble gjennomført raskt med en kostnad på kr 19 057.

Dørlås - loftsboder
Låser på begge dører er byttet til smekklås. Kostnad kr 13 670.

Gang til fyrrommet
Ettersom kjeller ble reseksjonert i 2021, ble det i 2024 etablert tilgang til fyrrom via gang fra baktrapp. Næringsseksjonen fjernet hyller i det som er fellesareal, og på dugnad ble det satt opp noen plater og påstartet oppheng for sykler.

Hensatte "eierløse" sykler ble fjernet fra fyrrommet ved dugnad våren 2024. Alle sykler som lagres der skal merkes med navn.

Planlagte rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i 2025

Beslag over knotteplast
Beslag over knotteplast må løses i 2025.

Fasaden mot Odins gate
Prosjektet ble vurdert, planlagt og bestilt i 2024.

I 2024 ble deler av kampussen hugget ned pga. fare for nedfall på gaten. Prosjektet ble bestilt med Malermester Brodahl som utførende entreprenør, og nedhugging av fasadepuss i to omganger er utført av dem. Kostnader forbundet med arbeider på høsten inngår i totalkostnaden som forfaller når prosjektet starter opp våren 2025.

Etter gjennomført ekstraordinært sameiermøte 23. mars, 2025 ble følgende vedtatt:
Fasadeprosjektet skal gjennomføres. Styret skal med bistand fra Obos Prosjekt utarbeide en formell kontrakt med valgt leverandør for å sikre trygghet for gjennomføringen av prosjektet. Gjennomføring og tidsplan er viktig, sammen med garantier. Valg av leverandør skjer i samråd med OBOS Prosjekt.

I etterkant av det ekstraordinære møtet ble det klart at kostnaden knyttet til å engasjere OBOS Prosjekt er såpass dyr (15k per uke for oppfølging + time utenom dette) at styret den 3. april ba om nok en avklaring med sameiet. Sameiet fikk to alternativer å stemme på:

1- Sameiet engasjerer Brodahl som kan sette i gang snarest. Prisen er kjent, og styret har budsjettert med en ramme på 1,5 mill der det allerede er sendt ut fakturaer til alle jf. dette budsjettet.
2- Saken utsettes til etter årsmøtet og valg av nytt styre. Nytt styre engasjerer OBOS som innhenter flere tilbud etter NS-kontrakt og innstiller på entreprenør.

Innen fristen 6. april fikk styret følgende resultat etter avstemning:

Vi fikk svar fra 11 av 13 seksjoner, hvor 8 seksjoner ber om at vi går videre med Brodahl og dermed alternativ 1.

Det skrives dermed avtale med Brodahl, og kontrakten diskuteres med OBOS Prosjekt eller annen kompetent rådgiver. Brodahl har nå uttalt at de kan starte opp med fasadeprosjektet i uke 19. Kostnaden jf. tilbudet/avtalen er ca 1,3 mill, og således skal budsjettet på 1,5 mill være mer enn tilstrekkelig. Det er sendt ut faktura for a-konto betaling for 300' + 400' + 800' hvorav første transje har forfalt (men er utsatt pga. Utsatt oppstart). Første transje blir dermed satt til nytt forfall pr. 5. mai. De to påfølgende avklares nærmere med Brodahl om kort tid.

Gang til fyrrommet
I og med at næringsseksjonene ble solgt i 2025 har styret fremlagt forslag til bytte av arealer, noe flere i sameiet har vært positive til. En slikt makebytte innebærer flere ting, og forutsetter 2/3 dels flertall. Det har så langt ikke vært mulig for styret å få frem en løsning som har tilstrekkelig med tilslutning fra sameiet til en avtale med kjøper av næringsseksjonene, og sameiet må dermed avsette nødvendige midler for å ferdigstille prosjekt for tilgang til fyrrommet og oppgradering av dette.

Fra tidligere har sameiet fått rammetillatelse på etablering av dør fra bakgård direkte til fyrrommet. Denne rammetillatelsen løper ut høsten 2025, men anses ikke relevant all den tid tilgangen er sikret via gangen.

Brann

Sameiet er pålagt å utføre tiltak, noe som har vært utsatt etter forlengelser fra Oslo Brann og Redning (OBRE) siden opprinnelig pålegg kom i 2022. Pålegget forfaller høst 2025. Næringsseksjonene må utføre sine pålegg, og sameiet må utføre sine pålegg knyttet til bod i kjeller samt noe dokumentasjon. Det avsettes adekvat beløp for 2025.

Styret informerte høsten '24 OBRE om antall ildsteder i gården. OBRE ble med det anmodet om å iverksette feiing når de anser det for å være nødvendig.

Økonomi

Sameiet har over tid hatt noe anstrengt likviditet, og sameierne innbetalte dermed kr. 300 000 ekstraordinært høsten 2024 for å finansiere de tiltakene som styret anså å være nødvendige.

Regnskap 2024 og Budsjett 2025

Inntekter 2024 utgjorde kr 1 611 340 (kr 2 057 891 i 2023), hvorav kr 300 000 var ekstraordinær innkalling høsten 2024 for diverse vedlikeholdsprosjekter som ikke var budsjettert, men vedtatt på årsmøtet 2024 (f.eks. ny vannmåler, utebelysning og tilstandsrapport fra BER) og for å sikre nødvendig likviditetsbuffer. Budsjetterte inntekter var kr 1 293 240.

Sum driftskostnader var kr 1 383 890 (kr 2 204 824 i 2023). Med en korreksjon av avsatte mot faktiske kostnader til strøm og fjernvarme i desember, blir totale driftskostnader kr 1 374 193, mot budsjetterte kostnader på kr 1 193 558. Tabellen nedenfor viser faktiske kostnader mot budsjett gruppert etter aktivitet/kostnadspost. I denne oversikten er kostnadsdekningen fra snr 11 trukket fra, men i regnskapet er dette ført som en inntekt.

Type kostnader	2024 faktisk	2024B	Avvik mot faktisk	I %	Kommentar
Varmtvann & fyring					
Fjernvarme	261 008	290 000	-28 992	-10 %	OBF satt av 50k i desember, men faktisk 38,9k. Bedt om korrigering i årsregnskap
Vedlikehold fyringsanlegg	19 057	10 000	9 057	91 %	Enwa service ikke utført I 2024 til tross for gjentatte forsøk på kontakt, men ekspansjonskar ble byttet ut
	280 065	**300 000**	**-19 935**	**-7 %**	
Heis					
Drift heis (SIM og utrykningavtale)	8 517	8 200	317	4 %	4% økning i 2024 pris vs 2023
Vedlikehold heis	-	14 000	-14 000	-100 %	Inkudert I 2023 og 2024 fra leverandør TK etter avtale
Investering i ny heis		-	0		
	8 517	**22 200**	**-13 683**	**-62 %**	
Større rehabiliteringsprosjekter					
Takterrasse og reparasjon av lekkasje	56 736	48 750	7 986	16 %	Trukket fra andel snr 11 på 18,1k som ligger som inntekt i regnskapet. Budsjett var basert på estimat fra Storo.
Takarbeider	186 375	85 313	101 062	118 %	Gjennomført av Brodahl: Utskifting skadede takplater, forsterking lekter og beslag, pipe utbedring, og tilhørende stillas og avfall. Budsjett basert på estimat fra Storo.
Utbedring brannkontroll		50 000	-50 000	-100 %	Gjelder bod Aslaksen. Ikke gjennomført, men planlagt og budsjettert 2025.
Ny vannmåler	62 500	-	62 500		Ihht vedtak Årsmøte 2024. Ikke budsjettert, men ansett som positivt business case.
	305 611	**184 063**	**121 548**	**66 %**	
Vanlig drift og vedlikehold					
Vedlikehold uteområder	37 030	20 000	17 030	85 %	Nye utelamper ihht Årsmøte 2024
Annet vedlikehold	33 892	20 000	13 892	69 %	Ny lås til boder på løftet + fiksing av strøm utelamper og i gang (var på feil kurs)
Juridisk rådgiving	6 125	5 000	1 125	23 %	Bestilt ihht Årsmøte 2024
Honorar for teknisk rådgivning	46 875	10 000	36 875	369 %	BER analyse ihht Årsmøte 2024
	123 922	**55 000**	**68 922**	**125 %**	
Andre løpende driftskostnader (vi ikke får gjort så mye med)					
Strøm	23 701	30 000	-6 299	-21 %	OBF satt av 1,5k i desember, men faktisk 2,9k. Bedt om korrigering i årsregnskap
Kommunale avgifter	264 825	263 327	1 498	1 %	
Renhold	42 350	44 000	-1 650	-4 %	
Kabel TV og bredbånd	67 368	67 368	0	0 %	
Forsikring bygninger	149 045	150 000	-955	-1 %	
Skadedyr	9 908	10 000	-93	-1 %	
Vedlikehold brannvarslingsanlegg	29 208	15 000	14 208	95 %	Kontroll 2023 fakturert og ført på 2024 etter at 2023 regnskapet ble avsluttet
Forretningsførerhonorar	40 902	42 000	-1 098	-3 %	
Honorar tilleggstjenester	8 074	6 200	1 874	30 %	
Kopiering og porto	-	1 600	-1 600	-100 %	
Bankgebyrer	2 617	2 800	-184	-7 %	
	637 996	**632 295**	**4 314**	**1 %**	
Totalt kostnader	**1 356 112**	**1 193 558**	**190 332**	**16 %**	

Driftsresultatet ender på kr 227 450 (kr – 146 933 i 2023) i foreløpig årsregnskap 2024. Dette skal korrigeres til kr 237 147 (15% driftsmargin) etter justering av faktiske fjernvarme og strømkostnader i desember i endelig årsregnskap. Budsjettert driftsresultat var på kr 99 682.

Resultat av finansposter var kr 21 963 (kr 25 700 i 2023) mot budsjetterte inntekter på kr 8 000.

Resultatet for 2024 ender på kr 249 412 (kr -121 234 i 2023) i foreløpig årsregnskap, men skal korrigeres til kr 259 110 i endelig årsregnskap (korreksjon avsetninger), mot budsjettert kr 107 682.

Felleskostnader for 2025 er skrevet ut, og innebærer en økning totalt på ca kr 64 000 (5%). Økningen tilskrives kommunale avgifter og økt kostnad til forretningsfører. Ettersom sameiet har installert vannmåler, er det grunn til å regne med at faktiske utgifter vil være noe lavere, men styret har allikevel valgt å opprettholde nivået. Det har over tid vært noe stram likviditet, og sameiet bør ha en buffer for vedlikehold. Utover fasadeprosjektet med budsjett på 1,5 mill er det avsatt kr 200 000 til vedlikehold. Dette er tenkt benyttet til utbedring av pålegg for brann, samt til kjeller/fellesarealer.

Oversikt over endringer felleskostnader per seksjon:

	Kabel TV/ Bredbånd			Heis			Felleskost			Fyring & Varmtvann			TOTALT 2025		
Felleskostnader 2025	Total	Per mnd	Brøk	Total	Per mnd	Brøk	Total	Per mnd	Brøk	Total	Per mnd	Brøk	SUM 2025	Per måned	Endring ift 2024
Seksjon 1	-	-	0 %	-	-	0,0%	70 009	5 834	125	13 503	1 125	60	**83 512**	**6 959**	**6,7 %**
Seksjon 2	6 912	576	10 %	1 150	96	5,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**129 757**	**10 813**	**4,0 %**
Seksjon 3	6 912	576	10 %	1 150	96	5,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**129 757**	**10 813**	**4,0 %**
Seksjon 4	6 912	576	10 %	1 725	144	7,5%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**130 332**	**10 861**	**4,0 %**
Seksjon 5	6 912	576	10 %	1 725	144	7,5%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**138 968**	**11 581**	**4,0 %**
Seksjon 6	6 912	576	10 %	2 300	192	10,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**130 907**	**10 909**	**4,0 %**
Seksjon 7	6 912	576	10 %	2 300	192	10,0%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**139 543**	**11 629**	**4,0 %**
Seksjon 8	6 912	576	10 %	2 875	240	12,5%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**131 482**	**10 957**	**4,0 %**
Seksjon 9	6 912	576	10 %	2 875	240	12,5%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**140 118**	**11 676**	**4,0 %**
Seksjon 10	6 912	576	10 %	3 450	288	15,0%	50 406	4 201	90	-	-		**60 768**	**5 064**	**9,1 %**
Seksjon 11	6 912	576	10 %	3 450	288	15,0%	50 406	4 201	90	-	-		**60 768**	**5 064**	**9,1 %**
Seksjon 14	-	-	0 %	-	-	0,0%	42 005	3 500	75	-	-		**42 005**	**3 500**	**10,5 %**
Seksjon 15	-	-	0 %	-	-	0,0%	39 205	3 267	70	-	-		**39 205**	**3 267**	**10,4 %**
Sum	**69 120**		**100 %**	**23 000**		**100 %**	**965 000**		**1 723**	**300 000**		**1 333**	**1 357 120**	**113 093**	**4,9 %**
Endring ift 2024 FK	**2,7 %**			**3,5 %**			**10,5 %**			**-9,1 %**			**4,9 %**		

Oversikt budsjett 2025 brutt ned per aktivitet/kostnadspost:

Type kostnader	2024 faktisk	2025 budsjett	% mot faktisk 2024	2024 budsjett	Kommentar
Varmtvann & fyring					
Fjernvarme	261 008	290 000	11 %	290 000	Samme som 2024B. Avregnes etter årsslutt
Vedlikehold fyringsanlegg	19 057	10 000	-48 %	10 000	Skulle vært utført i 2024, legger på tilsvarende 2024B. Enwa må fortsatt kontaktes
	280 065	**300 000**	**7 %**	**300 000**	
Heis					
Drift heis (SIM og utrykningavtale)	8 517	9 000	6 %	8 200	2129,25 per kvartal + 5% økning (var 15% økning fra 2023 til 2024). Sjekk med OBOS.
Vedlikehold heis	-	14 000		14 000	Serviceavtale avtalt i 2023 var 6 625 per halvår, men fikk denne avtalen gratis i 2024. Runder opp for å hensynta prisøkning. Sjekk med OBOS.
	8 517	**23 000**	**170 %**	**22 200**	
Større rehabiliteringsprosjekter					
Takterrasse og reparasjon av lekkasje	56 736	-	-100 %	48 750	Ikke noe som gjenstår
Takarbeider	186 375	-	-100 %	85 313	Ikke noe som gjenstår
Utbedring brannkontroll		50 000		50 000	Utsatt fra 2024 til 2025
Ny vannmåler	62 500		-100 %		Ikke noe som gjenstår
Dør fyringsrom					Søknaden fra 2022 går ut i 2025. Må besluttes dette året om vi ønsker annen oppbevaring av sykler/annet enn lagt opp til
Fasadeprosjekt Brodahl		1 500 000			Tilbud fra Brodahl 1.365 mNOK + buffer. Dekkes via ekstraordinær innbetaling
Ferdigstille fyrrommet		120 000			Maling, avtrekksvifte og opplegg for sykkeloppbevaring.
Beslag ved grunnmur		30 000			Utføres av Brodahl
	305 611	**1 700 000**	**456 %**	**184 063**	
Vanlig drift og vedlikehold					
Vedlikehold uteområder	37 030	20 000	-46 %	20 000	Samme som 2024B
Annet vedlikehold	33 892	20 000	-41 %	20 000	Samme som 2024B
Juridisk rådgiving	6 125	6 125	0 %	5 000	Samme som 2024 faktisk
Honorar for teknisk rådgivning	46 875	-	-100 %	10 000	Evt. bruk av OBOS Prosjekt vil falle innunder fasadeprosjekt
	123 922	**46 125**	**-63 %**	**55 000**	
Andre løpende driftskostnader (vi ikke får gjort så mye med)					
Strøm	23 701	26 000	10 %	30 000	Estimert
Kommunale avgifter	264 825	303 000	14 %	263 327	Anslag fra OBF ihht 12,8% økning foreslått I kommunalt budsjett. Vil reduseres med ny vannmåler, men bør vente til 2026 når vi vet hva det faktiske årlige forbruket ligger på. Forventer at denne vil reduseres betydelig.
Renhold	42 350	44 000	4 %	44 000	Samme som 2024B
Kabel TV og bredbånd	67 368	69 120	3 %	67 368	Basert på faktura fra Telia for 2024. Kommer til å endres ved overgang til Obos, men endringen gjøres fra 2026
Forsikring bygninger	149 045	170 000	14 %	150 000	Basert på faktisk faktura fra S&P. Har fått 10k billigere avtale via OBOS og splittet kvartalsvis
Skadedyr	9 908	10 000	1 %	10 000	Samme som 2024B
Vedlikehold brannvarslingsanlegg	29 208	15 000	-49 %	15 000	Samme som 2024B
Forretningsførerhonorar	40 902	73 750	80 %	42 000	Lagt inn avtalesum 53 900 eks mva
Honorar tilleggstjenester	8 074	10 000	24 %	6 200	Estimat, men håper det er 0
Kopiering og porto	-	-		1 600	Antar at vi holder alt digitalt
Bankgebyrer	2 617	2 500	-4 %	2 800	Estimat
	637 996	**723 370**	**13 %**	**632 295**	
Totalt kostnader	**1 356 112**	**2 792 495**	**102 %**	**1 193 558**	
Inntekter					
Husleieinntekter	1 293 262	1 357 120		1 293 240	
Ekstraordinært	299 997	1 500 000			
SUM inntekter	**1 593 259**	**2 857 120**		**1 293 240**	
Driftsresultat	**237 147**	**64 625**		**99 682**	

17.04.2025

Jacob A. L'Orsa	**Krisztina Horvath**	**Håkon Honningsvåg**
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

ÅRSMØTE 2025

SAMEIET ODINS GATE 30E

28. APRIL 2025

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025

Vedlegg: «0. Innkalling Årsmøte 2025»

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Odins Gate 30 E

1.1. Valg av møteleder

1.2. Opptak navnefortegnelse

1.3. Valg av referent og protokollvitne (r)

1.4. Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Sameiet Odins Gate 30e

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding – Årsregnskap

Tid: Mandag 28.04.2025, kl 17:00

Sted: Hos Linda og Håkon

Det vil bli adgang til å delta digitalt.

Teams-invitasjon vil bli sendt ut

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

2. Årsmelding 2024

Vedlegg: «1. Årsmelding for Sameiet Odins gate 30e», «2. Praktisk info [...]», «3. Oversikt historiske prosjekter [...]»



Årsmelding 2024 for Sameiet Odins Gate 30E

Generelt

Styret har hatt 6 styremøter etter valg av ny styreleder 29. mai 2024. I perioden januar til mai ble det avholdt 4 styremøter. I tillegg til dette har det vært løpende kontakt mellom styremedlemmer og dels varamedlemmer for oppfølging av saklene som har vært behandlet.

Informasjon til sameiet har i stor grad skjedd per e-post hvis til sameiet fra januar 2025 gikk over til OBOS, der kommunikasjonen dermed skjer via samvieksportalen Vibbo (vibbo.no eller app).

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Øistein Medlien foem til 29. Mai 2024

Styreleder, Jacob A. L'Orsa fra 29. Mai 2024

Styremedlem, Krisztina Horvath

Styremedlem, Håkon Henningsvåg

Varamedlem, Tommy Lidi

Varamedlem, Gudmund Høst

Styret kan kontaktes på odinsgate30E@styremmmet.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS. Forretningsfører er fra 1.1.2025 OBOS.

Avtalen med OBF ble sagt opp 30.6.2024 med virkning fra 31.12.2024. OBF har etter avtalen plikt til å ferdigstille årsregnskapet for 2024, noe som er gjort i 1. kvartal. Det er dog behov for noe retting av dette, men kun med henhold til føring på riktig konti og oppdatering av avsetninger i desember. .

Etter anbudsrunde med fire selskaper ble ny avtale er skjnert med OBOS, etter at man valgte bort HOH som opprinnelig var tiltenkt 1/1 oppstartet. Kontrakten for forretningsførsel er økt, da OBOS var den dyreste tilbyderen, men den digitale løsningen med Styrerommet og Visbo er ansett som markedets beste. Styret er meget godt fornøyd med den oppfølging vi har fått fra OBOS ifm overgangen, men må dessverre også nevne at det har tatt mye tid å få regnskapsførselen på plass pga. sendrektighet fra OBF. Alt vil imidlertid være på plass for nytt styre fra mai 2025.

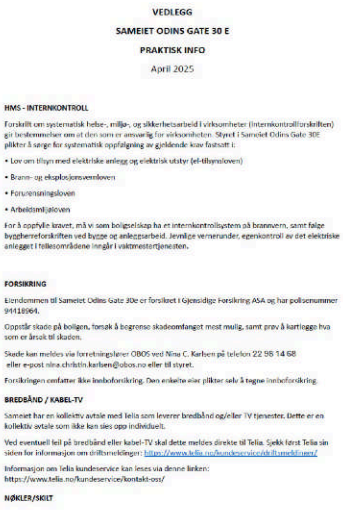
Generelle opplysninger om Sameiet Odins Gate 30e

Sameiet Odins Gate 30e er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 650 547. Registrert er lokalisert i Oslo kommune og har 33 eierseksjoner, 30 boliger og 3 næringsseksjoner.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester utføres av samarbeide på rundgang. Vask av trapper er satt bort til Renhold Edyta Aman AS, og dekker over fellesarealer.

HMS - Internkontroll



VEDLEGG

SAMEIET ODINS GATE 30 E

PRAKTISK INFO

April 2025

HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten. Styret i Sameiet Odins Gate 30E pålegger å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

For å oppfylle kravet, må vi som boligselskap ha et internkontrollsystem på brannvern, samt følge byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid. Jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene inngår i vaktmestertjeneste.

FORSIKRING

Eiendommen til Sameiet Odins Gate 30e er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 94418964.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBOS ved Nina C. Karlsen på telefon 22 98 14 68 eller e-post nina.christin.karlsen@obos.no eller til styret.

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

BREDBÅND / KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia som leverer bredbånd og/eller TV tjenester. Dette er en kollektiv avtale som ikke kan sies opp individuelt.

Ved eventuell feil på bredbånd eller kabel-TV skal dette meldes direkte til Telia. Sjekk først Telia sin siden for informasjon om driftsmeldinger: https://www.telia.no/kundeservice/driftsmeldinger/

Informasjon om telia kundeservice kan leses via denne linken: https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/

NØKLER/SKILT



VEDLEGG

SAMEIET ODINS GATE 30 E

Tidligere prosjekter gjennomført i Sameiet Odins gate 30e (siden 2011)

April 2025

- Vannmåler (2024)
- Påstartet fasaderehabilitering mot Odins gate (2024 - ferdigstilles 2025)
- Skiftet noen takplater mot bakgård, pipehatter på to piper (2024)
- Byttet ekspansjonstank – fjernvarme (2024)
- Utebelysning (2024)
- Skifte av heis (2023)
- Ombygging av terrasse og tak/himling mellom seksjon 9 og 11 (2023)
- Analyse av innvendig grunnmur i kjeller mht fukt og vendlasjon (v/Mycoteam, 2023)
- Søknad om dør til teknisk rom / fyringsrom fra bakgård (godkjent av PBE i 2022)
- Dugnadsarbeid for maling av oppgang og utskiftning av lysarmatur (2022)
- Replantering, asfaltering og montering av stabile sykkelstativ (utført i 2022)
- Faktisikring av grunnmur iht. anbefaling fra OPAK (utført i 2021-2022)
- Utbedringen av drenering og dekke i bakgården (utført i 2021-2022)
- Montering av snøfangere over terrassen i seksjon 10 (utført i 2021)
- Ombygging av taktermasse i seksjon 10 til luftet konstruksjon (utført i 2021)
- Utbedring av vanndekkasje fra terrasse i seksjon 10 til seksjon 8 (utført i 2020-2021)
- Renformyelse soiler og bunnledninger (utført i 2019-2020)
- Utskiftning av gamle stoppekraner fra 1912 (utført i 2020)
- Lovpålagt egenkontroll og teknisk rydding / utbedring av felles sikringsskap (2019)
- Omfattende tilstandsanalyse i et 10-års perspektiv for bygning og uteområder inkludert en overordnet vedlikeholdsplan og anslag på kostnader (2018)
- Forprosjekt for nødvendig reformering av bunnledning og sulkar i hele huset (2018)
- Utskiftning av dør ved baktrappen basert på kontinujoner i ENØK-rapport (2018)
- Oppgradering forhage (plen, stein og asfalt) for å forbedre drenering (2017)
- Sanering av oljetank og ferdigmelding fjernvarmeanlegg (2017)
- Ny ordning for vaktmesterarbeid utført av alle sameiere (2017)
- Gjenstående tilleller av høytrykksspyling av avløpsrør (2017)
- Nye digitale strømmålere installert i felles sikringsskap (2017)
- Inspeksjon av tak utført av OPAK før utløp av garantitid (2017)
- Utskiftning av oljefyring til fjernvarmeanlegg (2016)
- Reparasjon av strømledning til bygården av Hafslund (2016)
- Omfattende oppgradering av heisen (2015 og 2017)
- Utskiftning av tak grunnet feilaktig konstruksjon (2013)
- Delvis renovering av pipetøp (2012 – 2013, Betalt av enkelte sameiere)
- Renovering tak (utstikker) og fasade bakgård (2011)

Se vedleggene for detaljert informasjon

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

3.1 Årsregnskap 2024

Vedlegg: «4. Årsregnskap 2024 Sameiet Odins gate 30e_foreløpig»

Inntekter 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Felleskostnader og inntekter	1	1 611 340	2 017 297	1 293 240
Sum		**1 611 340**	**2 017 297**	**1 293 240**
Andre inntekter		0	40 594	0
Sum andre inntekter		**0**	**40 594**	**0**
Sum		**1 611 340**	**2 057 891**	**1 293 240**

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	880 615	734 616	873 684
3601 A konto heis	1 850	100 302	22 200
3609 A konto brensel/varmtvann	321 478	227 340	330 036
3612 Inntekt kabel-tv	67 210	66 000	67 320
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	299 997	889 039	0
3690 Andre inntekter	40 190	0	0
Sum	**1 611 340**	**2 017 297**	**1 293 240**

Inntektskonti	Regnskap 2024	Korrekt 2024 regnskap	Diff
3600 Inntekter felleskostnader	880 615	873 682	-6 933
3601 A konto heis	1 850	22 224	20 374
3609 A konto brensel/varmtvann	321 478	330 036	8 558
3612 Inntekt kabel-tv	67 210	67 320	110
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	299 977	299 977	0
3690 Andre inntekter	40 190	18 081	-22 109
SUM	**1 611 320**	**1 611 320**	**0**

- Sameiets inntekter i 2024 endte **318 100 kr over** budsjett:
  - Ekstraordinær innbetaling på kr 299 997 (på konto 3631) for å sikre nødvendig likviditetsbuffer (anbefalt min. 25% av årlig inntekt) og dekke kostnader som ikke var budsjettert, men vedtatt på årsmøte (for eksempel ny vannmåler, utebelysning og tilstandsrapport BER). Kommer tilbake til nedbrytning av kostnader mot budsjett.
  - Innbetaling fra snr 11 på kr 18 081 (på konto 3690) for å dekke andel av fakturaene fra Storo Blikkenslager AS som tilfaller seksjonseier i henhold til avtale med sameiet. Dette gjelder kostnader som ble fakturert til sameiet og ikke direkte til seksjonseier (som utgjorde den største andelen). Kommer tilbake til prosjektregnskap under sak 4.2. Innbetalingen vil for øvrig vises som et fratrekk i kostnad, ikke som inntekt i et pro forma regnskap for 2024. Ingen resultateffekt.
- Nedbrytning per inntektskonti i tilsendt regnskap fra OBF er ikke riktig og har blitt bedt utbedret i en ny versjon av årsregnskapet:
  - OBF har fakturert seksjonene riktig, men av en merkelig grunn har de ikke klart å føre de ulike komponentene av husleien på riktige konti. For eksempel på konto 3601 A konto heis har de kun ført 3 av de 10 seksjoner * 12 måneder innbetalingene det burde vært.
  - Dette gjelder også etterfakturering av differensen mellom ny (2024) og gammel (2023) husleie per måned for januar 2024 (da oppdateringen først ble gjort fra februar 2024). Totalt var dette kr 22 109 som ble ført på andre inntekter, men bør bli fordelt på de respektive inntektskonti.
  - Det er altså ingen feil på totalen, men innad i kontiene. OBF har blitt bedt om å korrigere dette ihht oversikten vist nederst til venstre.

3.1 Årsregnskap 2024

Vedlegg: «4. Årsregnskap 2024 Sameiet Odins gate 30e_foreløpig»

Kostnader 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Forretningsførsel og revisjon	2	48 976	46 346	48 200
Vedlikehold	4	387 459	1 330 501	272 896
Eksterne tjenester	5	133 075	61 509	81 200
Kabel-tv og bredbånd		67 368	64 335	67 368
Forsikring		141 533	121 841	136 167
Kommunale avgifter		264 825	224 776	263 327
Brensel og strøm		294 407	314 148	320 000
Andre driftsutgifter	6	46 247	41 369	4 400
Sum		**1 383 890**	**2 204 824**	**1 193 558**

Korreksjon avsatt vs faktisk fjernvarme des:	-11 085,50
Korreksjon avsatt vs faktisk strøm des:	+ 1 387,67
Riktig sum driftskostnader 2024	**= 1 374 193,00**
Kostnadsdekning snr 11	- 18 081,00
Pro forma riktig sum driftskostnader 2024	**= 1 356 112,00**

- OBF mangler to posteringer på totalt kr 9 698 for at driftskostnadene i årsregnskapet 2024 skal bli riktige **kr 1 374 193**:
  - For desember avsatte de et beløp på fjernvarme og strøm som vi nå har fasiten på (11,1 kNOK lavere enn avsatt for fjernvarme og 1,4kNOK høyere enn avsatt for strøm). Grunnet overgang til OBOS fikk de ikke med seg dette. De har blitt bedt om å korrigere dette i årsregnskapet frem mot årsmøtet.

- I realiteten er innbetalingen fra snr 11 en kostnadsdekning og bør følgelig tas med som det i analyse av kostnadene mot budsjett selv om det regnskapsmessig ikke spiller rolle for resultatet om dette er en inntekt eller negativ kostnad. Med denne justeringen ender driftskostnadene på **kr 1 356 112.** Dette er **kr 190 332 (16%) over budsjett.** Avvikene er knyttet til ulike større og mindre vedlikeholdstiltak og vises per kostnadspost og aktivitet på neste side.

- OBF er dessverre fortsatt ikke konsistent nok i hvilke kontoer de fører ulike kostnader på og kostnader av samme art eller tilhørende samme prosjekt har havnet på mange ulike regnskapskonti. Da det ikke har praktisk betydning for at regnskapet skal være riktig, har ikke Styret prioritert å omkontere mange titalls bilag, men heller kategorisert alle kostnadsbilag i et «skyggeregnskap» per aktivitet som kan sees på neste side og sammenlignet med budsjett. Vi forventer en betydelig forbedring på dette området fra OBOS.

3.1 Årsregnskap 2024

Vedlegg: «4. Årsregnskap 2024 Sameiet Odins gate 30e_foreløpig»

Type kostnader	2024 faktisk	2024B	Avvik mot faktisk	I %	Kommentar
Varmtvann & fyring					
Fjernvarme	261 008	290 000	-28 992	-10 %	OBF satt av 50k i desember, men faktisk 38,9k. Bedt om korrigering i årsregnskap
Vedlikehold fyringsanlegg	19 057	10 000	9 057	91 %	Enwa service ikke utført I 2024 til tross for gjentatte forsøk på kontakt, men ekspansjonskar ble byttet ut
	280 065	**300 000**	**-19 935**	**-7 %**	
Heis					
Drift heis (SIM og utrykningavtale)	8 517	8 200	317	4 %	4% økning i 2024 pris vs 2023
Vedlikehold heis	-	14 000	-14 000	-100 %	Inkudert i 2023 og 2024 fra leverandør TK etter avtale
Investering i ny heis		-	0		
	8 517	**22 200**	**-13 683**	**-62 %**	
Større rehabiliteringsprosjekter					
Takterrasse og reparasjon av lekkasje	56 736	48 750	7 986	16 %	Trukket fra andel snr 11 på 18,1k som ligger som inntekt i regnskapet. Budsjett var basert på estimat fra Storo.
Takarbeider	186 375	85 313	101 062	118 %	Gjennomført av Brodahl: Utskifting skadede takplater, forsterking lekter og beslag, pipe utbedring, og tilhørende stillas og avfall. Budsjett basert på estimat fra Storo.
Utbedring brannkontroll		50 000	-50 000	-100 %	Gjelder bod Aslaksen. Ikke gjennomført, men planlagt og budsjettert 2025.
Ny vannmåler	62 500	-	62 500		Ihht vedtak Årsmøte 2024. Ikke budsjettert, men ansett som positivt business case.
	305 611	**184 063**	**121 548**	**66 %**	
Vanlig drift og vedlikehold					
Vedlikehold uteområder	37 030	20 000	17 030	85 %	Nye utelamper ihht Årsmøte 2024
Annet vedlikehold	33 892	20 000	13 892	69 %	Ny lås til boder på løftet + fiksing av strøm utelamper og i gang (var på feil kurs)
Juridisk rådgiving	6 125	5 000	1 125	23 %	Bestilt ihht Årsmøte 2024
Honorar for teknisk rådgivning	46 875	10 000	36 875	369 %	BER analyse ihht Årsmøte 2024
	123 922	**55 000**	**68 922**	**125 %**	
Andre løpende driftskostnader (vi ikke får gjort så mye med)					
Strøm	23 701	30 000	-6 299	-21 %	OBF satt av 1,5k i desember, men faktisk 2,9k. Bedt om korrigering i årsregnskap
Kommunale avgifter	264 825	263 327	1 498	1 %	
Renhold	42 350	44 000	-1 650	-4 %	
Kabel TV og bredbånd	67 368	67 368	0	0 %	
Forsikring bygninger	149 045	150 000	-955	-1 %	
Skadedyr	9 908	10 000	-93	-1 %	
Vedlikehold brannvarslingsanlegg	29 208	15 000	14 208	95 %	Kontroll 2023 fakturert og ført på 2024 etter at 2023 regnskapet ble avsluttet
Forretningsførerhonorar	40 902	42 000	-1 098	-3 %	
Honorar tilleggstjenester	8 074	6 200	1 874	30 %	
Kopiering og porto	-	1 600	-1 600	-100 %	
Bankgebyrer	2 617	2 800	-184	-7 %	
	637 996	**632 295**	**4 314**	**1 %**	
Totalt kostnader	**1 356 112**	**1 193 558**	**190 332**	**16 %**	

3.1 Årsregnskap & 3.2 Disponering av årets resultat

Vedlegg: «4. Årsregnskap 2024 Sameiet Odins gate 30e_foreløpig»

Drifts- og årsresultat

NB! Dette er før et avregning av a konto varmtvann/fyring som behandles i sak 4.1.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsresultat før individuell innbetaling		**227 450**	**-146 933**	**99 682**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**227 450**	**-146 933**	**99 682**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	7	11 620	18 413	0
Rentekostnad	8	35	2 044	0
Andre finansposter	9	-10 378	-9 331	-8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**21 963**	**25 700**	**8 000**
Årsresultat	**10**	**249 412**	**-121 234**	**107 682**
Budsjettmessige poster				
Endring i disponible midler	**10**	**249 412**	**-121 234**	**107 682**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**-225 095**	**-103 861**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	249 412	-121 234
B. Årets endring i disponible midler	**249 412**	**-121 234**
C. Disponible midler 31.12	**24 318**	**-225 095**

- Driftsresultatet er positivt **kr 227 450** i foreløpig Årsregnskap. Dette skal korrigeres til **kr 237 147** (15% driftsmargin) etter justering av faktiske fjernvarme og strømkostnader I desember.
- Årsresultatet er positivt **kr 249 412** i foreløpig Årsregnskap. Dette skal korrigeres til **kr 259 110** etter justeringen beskrevet over.
- Disponering av årets overskudd går til egenkapital. Siden det er positivt vil det dekke opp for den negative egenkapitalen på kr 225 095 per 31.12.23 og nå være **kr 24 318** (**kr 34 015** etter korrigering).

3.3 Budsjett 2025

Husleie

	Kabel TV/ Bredbånd			Heis			Felleskost			Fyring & Varmtvann			TOTALT 2025		
Felleskostnader 2025	Total	Per mnd	Brøk	Total	Per mnd	Brøk	Total	Per mnd	Brøk	Total	Per mnd	Brøk	SUM 2025	Per måned	Endring ift 2024
Seksjon 1	-	-	0 %	-	-	0,0%	70 009	5 834	125	13 503	1 125	60	**83 512**	**6 959**	**6,7 %**
Seksjon 2	6 912	576	10 %	1 150	96	5,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**129 757**	**10 813**	**4,0 %**
Seksjon 3	6 912	576	10 %	1 150	96	5,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**129 757**	**10 813**	**4,0 %**
Seksjon 4	6 912	576	10 %	1 725	144	7,5%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**130 332**	**10 861**	**4,0 %**
Seksjon 5	6 912	576	10 %	1 725	144	7,5%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**138 968**	**11 581**	**4,0 %**
Seksjon 6	6 912	576	10 %	2 300	192	10,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**130 907**	**10 909**	**4,0 %**
Seksjon 7	6 912	576	10 %	2 300	192	10,0%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**139 543**	**11 629**	**4,0 %**
Seksjon 8	6 912	576	10 %	2 875	240	12,5%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**131 482**	**10 957**	**4,0 %**
Seksjon 9	6 912	576	10 %	2 875	240	12,5%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**140 118**	**11 676**	**4,0 %**
Seksjon 10	6 912	576	10 %	3 450	288	15,0%	50 406	4 201	90	-	-		**60 768**	**5 064**	**9,1 %**
Seksjon 11	6 912	576	10 %	3 450	288	15,0%	50 406	4 201	90	-	-		**60 768**	**5 064**	**9,1 %**
Seksjon 14	-	-	0 %	-	-	0,0%	42 005	3 500	75	-	-		**42 005**	**3 500**	**10,5 %**
Seksjon 15	-	-	0 %	-	-	0,0%	39 205	3 267	70	-	-		**39 205**	**3 267**	**10,4 %**
Sum	**69 120**		**100 %**	**23 000**		**100 %**	**965 000**		**1 723**	**300 000**		**1 333**	**1 357 120**	**113 093**	**4,9 %**
Endring ift 2024 FK	**2,7 %**			**3,5 %**			**10,5 %**			**-9,1 %**			**4,9 %**		

- Fellesutgiftene i Odins gate 30 E øker moderat (4,9%) i 2025.
- Metoden for fastsettelse er lik som i fjor, det vil si at man budsjetterer totale kostnader bottom-up og deretter legger på en en moderat driftsmargin. Se nedbrytning per kostnadspost på neste side.
- Innbetaling til dekking av fasadeprosjekt med ramme på kr 1 500 000 skjer via ekstraordinær innbetaling

Type kostnader	2024 faktisk	2025 budsjett	% mot faktisk 2024	2024 budsjett	Kommentar
Varmtvann & fyring					
Fjernvarme	261 008	290 000	11 %	290 000	Samme som 2024B. Avregnes etter årsslutt
Vedlikehold fyringsanlegg	19 057	10 000	-48 %	10 000	Skulle vært utført i 2024, legger på tilsvarende 2024B. Enwa må fortsatt kontaktes
	280 065	**300 000**	**7 %**	**300 000**	
Heis					
Drift heis (SIM og utrykningavtale)	8 517	9 000	6 %	8 200	2129,25 per kvartal + 5% økning (var 15% økning fra 2023 til 2024). Sjekk med OBOS.
Vedlikehold heis	-	14 000		14 000	Serviceavtale avtalt i 2023 var 6 625 per halvår, men fikk denne avtalen gratis I 2024. Runder opp for å hensynta prisøkning. Sjekk med OBOS.
	8 517	**23 000**	**170 %**	**22 200**	
Større rehabiliteringsprosjekter					
Takterrasse og reparasjon av lekkasje	56 736	-	-100 %	48 750	Ikke noe som gjenstår
Takarbeider	186 375	-	-100 %	85 313	Ikke noe som gjenstår
Utbedring brannkontroll		50 000		50 000	Utsatt fra 2024 til 2025
Ny vannmåler	62 500		-100 %		Ikke noe som gjenstår
Dør fyringsrom					Søknaden fra 2022 går ut i 2025. Må besluttes dette året om vi ønsker annen oppbevaring av sykler/annet enn lagt opp til
Fasadeprosjekt Brodahl		1 500 000			Tilbud fra Brodahl 1.365 mNOK + buffer. Dekkes via ekstraordinær innbetaling
Ferdigstille fyrrommet		120 000			Maling, avtrekksvifte og opplegg for sykkeloppbevaring.
Beslag ved grunnmur		30 000			Utføres av Brodahl
	305 611	**1 700 000**	**456 %**	**184 063**	
Vanlig drift og vedlikehold					
Vedlikehold uteområder	37 030	20 000	-46 %	20 000	Samme som 2024B
Annet vedlikehold	33 892	20 000	-41 %	20 000	Samme som 2024B
Juridisk rådgiving	6 125	6 125	0 %	5 000	Samme som 2024 faktisk
Honorar for teknisk rådgivning	46 875	-	-100 %	10 000	Evt. bruk av OBOS Prosjekt vil falle innunder fasadeprosjekt
	123 922	**46 125**	**-63 %**	**55 000**	
Andre løpende driftskostnader (vi ikke får gjort så mye med)					
Strøm	23 701	26 000	10 %	30 000	Estimert
Kommunale avgifter	264 825	303 000	14 %	263 327	Anslag fra OBF ihht 12,8% økning foreslått I kommunalt budsjett. Vil reduseres med ny vannmåler, men bør vente til 2026 når vi vet hva det faktiske årlige forbruket ligger på. Forventer at denne vil reduseres betydelig.
Renhold	42 350	44 000	4 %	44 000	Samme som 2024B
Kabel TV og bredbånd	67 368	69 120	3 %	67 368	Basert på faktura fra Telia for 2024. Kommer til å endres ved overgang til Obos, men endringen gjøres fra 2026
Forsikring bygninger	149 045	170 000	14 %	150 000	Basert på faktisk faktura fra S&P. Har fått 10k billigere avtale via OBOS og splittet kvartalsvis
Skadedyr	9 908	10 000	1 %	10 000	Samme som 2024B
Vedlikehold brannvarslingsanlegg	29 208	15 000	-49 %	15 000	Samme som 2024B
Forretningsførerhonorar	40 902	73 750	80 %	42 000	Lagt inn avtalesum 53 900 eks mva
Honorar tilleggstjenester	8 074	10 000	24 %	6 200	Estimat, men håper det er 0
Kopiering og porto	-	-		1 600	Antar at vi holder alt digitalt
Bankgebyrer	2 617	2 500	-4 %	2 800	Estimat
	637 996	**723 370**	**13 %**	**632 295**	
Totalt kostnader	**1 356 112**	**2 792 495**	**102 %**	**1 193 558**	
Inntekter					
Husleieinntekter	1 293 262	1 357 120		1 293 240	
Ekstraordinært	299 997	1 500 000			
SUM inntekter	**1 593 259**	**2 857 120**		**1 293 240**	
Driftsresultat	**237 147**	**64 625**		**99 682**	

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4. 4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
5. 4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
6. 5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
7. 6. Innkomne saker
8. 7. Valg av tillitsvalgte
9. 8. Protokoll

4.1 Avregning a-konto varmtvann og fyring 2024

Bakgrunn

A-konto løsning på varmtvann og fyring ble vedtatt på Årsmøtet i 2024. Det vil si at det hvert år gjøres opp mellom forskjellen på faktiske og innkrevde kostnader (forbruk og vedlikehold), til varmtvann og fyring for de seksjonene som har det. Se oversikt til høyre hvem dette gjelder. Dette er spesielt viktig i år der kostnadene er høyere enn det som dekkes av husleiekomponenten til varmtvann og fyring.

For 2024 ble det krevd inn totalt **kr 59 971** mer enn faktiske kostnader. Hvor mye dette utgjør per seksjon kan sees i oversikten til høyre.

Hvorvidt et overskudd skal utbetales årlig ble ikke diskutert i detaljer i 2024. OBOS har en løsning der a-konto innbetalinger knyttet til spesifikke poster kan bli værende på separat konto øremerket til det formålet. Således kan et oppspart overskudd brukes til å dekke fremtidig underskudd.

I Årsmøtet ønskes det at det stemmes over hva som skal gjøres med overskudded for 2024:

A: La overskudd stå på a-konto for varmtvann og fyring

B: Utbetale overskudd til seksjonseiere (må gjelde alle)

2024			
Forbruksmåned	**Fakturabeløp**	**Innkrevd**	**Differanse**
Januar	55 610	27 503	-28 107
Februar	37 517	27 503	-10 014
Mars	31 574	27 503	-4 071
April	23 685	27 503	3 818
Mai	5 366	27 503	22 137
Juni	5 605	27 503	21 898
Juli	2 944	27 503	24 559
August	3 215	27 503	24 288
September	6 859	27 503	20 644
Oktober	17 837	27 503	9 666
November	31 881	27 503	-4 378
Desember	38 915	27 503	-11 412
Sum forbruk 2024	**261 008**	**330 036**	**69 028**
Årlig service Enwa		10 000	10 000
Nytt Ekspansjonskar	19 057		-19 057
Sum vedlikehold 2024	**19 057**	**10 000**	**-9 057**
Totalt varmtvann/fyring 2024	**280 065**	**340 036**	**59 971**

Fordeling av overskudd/underskudd per seksjon

Seksjoner	**Brøk**	**i % g av differanse**	
Seksjon 1	60	4,5 %	2 699
Seksjon 2	155	11,6 %	6 973
Seksjon 3	155	11,6 %	6 973
Seksjon 4	155	11,6 %	6 973
Seksjon 5	166	12,5 %	7 468
Seksjon 6	155	11,6 %	6 973
Seksjon 7	166	12,5 %	7 468
Seksjon 8	155	11,6 %	6 973
Seksjon 9	166	12,5 %	7 468
Seksjon 10		0,0 %	0
Seksjon 11		0,0 %	0
Seksjon 14		0,0 %	0
Seksjon 15		0,0 %	0
Sum	**1333**	**100 %**	**59 971**

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

4.2 Status vedlikeholdsprosjekter

Ombygging takterrasse snr 11 og utbedring lekkasje snr 9

100% ferdig, restkrav er bestridt

Total prosjektkostnad og kostnadsfordeling utbedring membran snr 11 og himling snr 10 i 2023			
1. Betalt av OG30e			
Storo blikkenslager		**384 816**	
Faktura 17064 forfallsdato 26.10.23	Del 1 Ny membran og luftet etasjeskille mellom	156 250	Betalt 100%
Faktura 17187 forfallsdato 30.11.23	Del 2 Ny membran og luftet etasjeskille mellom	125 000	Betalt 100%
Faktura 17548 forfallsdato 30.1.24	Del 3 Ny membran og luftet etasjeskille mellom	28 750	Total faktura på 312 kNOK. Kun betalt det vi mener er rest ift tilbud 310 kNOK. 283 kNOK er kommunisert bestridt og ikke betalt.
Faktura 17721 med forfall 12.3.24	Demontering stillas og beslag/balkongdekke snr 9 som følge av slitasje pga stillas	74 816	Betalt 100%
Grefsen Oppussing	Utbedring himling snr 9 (fhr 100462)	**48 000**	
Forsikringsoppgjør eks egenandel		**- 40 594**	
Total kost betalt av sameiet OG30e		**392 222**	
Total kost etter kostnadsfordeling med snr 11 ihht avtale med snr 10	Se spesifikasjon under	**374 141**	
2. Betalt av seksjon 11			
Fakturert direkte til snr 11			
Flislegging med materialer m.m. (fhr 17549)	Storo Blikkenslager	63 559 kr	Betalt av snr 11 i januar 2024 (7,3 k = 13% over estimat gitt av Storo før utførelse)
Nytt rekkverk (for snr 10 ble det først bygget rekkverk i tre bekostet av sameiet. For snr 11 hoppet vi over det steget og gikk rett på permanent løsning)	Uteglass	37 456 kr	Betalt av Krisztina Horvath
Søknad PBE om fasadendring ved arkitekt	Futhark	4 240 kr	50% - resten betalt av snr 10
Sum fakturert direkte til snr 11		**105 255 kr**	
Andel av sameiets faktura som skal dekkes av seksjon 11 ihht avtale nedenfor			Se beregninger i arket "estimat snr 11 kost Storo faktura"
	Pkt 1: Stillasleie riving (1 dag) og legging av fliser (5 dager + 2 dager helg i mellom)	2 624	262,50 kr per dag eks. mva multiplisert med antall dager
	Pkt 4: Riving og bortkjøring av materialer over membran eks rekkverk	15 456 kr	fått det. Har måttet estimere riving. Se arket "Spesifisering riving"
	Totalt skyldig beløp snr 11 til OG30e	**18 081 kr**	Betales snarlig av snr 11 ved mottak av betalingsinnstruks
	Totalt snr 11 inkl. Skyldig beløp til OG30e	**123 336 kr**	

I Årsmøte 2024 redegjorde Styret for situasjonen med Storo Blikkenslager der sameiet ble fakturert 593 kNOK for arbeid vi gjentatte ganger fikk bekreftet skulle koste 310 kNOK uten at scopet økte underveis. Tvert i mot, ble det en forsinkelse grunnet en lekkasje de selv forårsaket. Styret har gjentatte ganger sendt henvendelse til Storo at vi bestrider fakturaen og ønsker en spesifikasjon på fakturaen ihht oppgavene for å se hvor det har sklidd. Dog uten svar.

Sameiet endte tilslutt med å betale det vi mente var riktig for de første 3 fakturaene, 310 kNOK. I tillegg ble en faktura på 75kNOK betalt for demontering av stillas og beslag/balkongdekke snr 9 for å utbedre lekkasje nedover. Totalt, inkl. utbedring himling i snr 9 og forsikringsoppgjør, har sameiet betalt **kr 392 222.** Restkravet til Storo er kr 283 403 og Styret har ikke hørt noe siden vi betalte august 2024.

I henhold til avtale om kostnadsdeling med sameiet, skulle snr 11 stå for en rekke punkter, se neste side for avtale. Majoriteten av dette ble fakturert direkte til snr 11, men **kr 18 081** av det som skulle tilfalle snr 11 ble fakturert via sameiet. Se beregning på neste side som har blitt godkjent av flere seksjonseiere. Snr 11 betalte til Sameiet i januar.

Totalt ble prosjektkostnaden for sameiet kr 374 141.

4.2 Status vedlikeholdsprosjekter

Ombygging takterrasse snr 11 og utbedring lekkasje snr 9

100% ferdig, restkrav er bestridt

Avtale om kostnadsdeling mellom sameiet og seksjon 10 i Odins Gate 30 E

Bakgrunn for avtalen:
Avtalen omhandler utbedring av årsaken til lekkasjen fra takterrassen tilhørende seksjon 10 i etasje 5. Denne avtalen gjelder kostnadsdeling for riving av fliser, membran osv og etterfølgende utbedring av membran og legging av gulvbelegg.

Avtalens omfang:
Sameiets Styre ("Styret") og eierne av seksjon 10 ("Seksjon 10") har inngått en avtale om kostnadsdeling for utbedring av terrassemembran og –dekke. Kostnadsdelingen er basert på en upartisk juridisk vurdering utført av Codex advokater i Oslo.

Avtalt ansvars- og kostnadsdeling:
Styret og seksjon 10 er enig om følgende deling av ansvar og kostnader. Det er også enighet om at selskapet Storo Taktekking skal benyttes for utføring av arbeidet. Sameiet engasjerer Jan Skau fra OPAK AS som rådgiver i forbindelse med analyser og utbedring.

1. Montering og leie av stillas dekkes av Sameiet i det antall dager som er nødvendig for montering av snøfangere over seksjon 10 og for legging av ny membran og re-montering av rekkverk. Seksjon 10 er ansvarlig for stillasleie for perioden som gjelder arbeid der seksjon 10 har kostnadsansvar (fjerning av fliser, lim, støp osv og legging av fliser osv). Sameiet besørger bestilling av stillas.
2. Kostnader for tildekking av terrassen for seksjon 10 er sameiets ansvar. Dette vil gjøres i form av presenning eller lignende som skal sikre at arbeidet kan utføres i kaldt vær og regn, og at ikke taket under membran får ytterligere skader. Eventuelle kostnader for utvidet leieperiode av presenning, stilas eller lignende grunnet arbeid eller ventetid som er relatert til seksjon 10 sitt utbedringsansvar, vil være seksjon 10 sitt kostnadsansvar.
3. De-montering og re-montering av eksisterende rekkverk utenfor terrassen er Sameiets kostnadsansvar. Re-montering vil gjøres direkte etter at ny membran er montert. Hvis seksjon 10 ønsker å erstatte eksisterende rekkverk med annen konstruksjon må dette gjøres som et separat privat prosjekt. Eventuell merkostnad for leie av stillas eller tildekking grunnet et slikt skifte av rekkverk vil være seksjon 10 sitt ansvar.
4. Kostnader for fjerning og bortkjøring alle materialer over membran og innenfor rekkverket, er seksjon 10 sitt ansvar. Dette betyr blant annet fjerning av gamle fliser, flis lim, støp under fliser, beslag, panel på vegg osv. Arbeidet vil bli utført av Storo Taktekking.
5. Utbedring eller legging av ny membran vil være Sameiets ansvar. Dette gjøres etter at alle materialer over membran er fjernet ned til membran. Sameiet vil være ansvarlig for utbedring av membran eller legging av ny membran på toppen av gammel membran.

Vedlegg 4

Oslo 28/1-2021

Kostnader tilknyttet riving av alt over membran 21. august fra fakturaspesifikasjon Storo

Dato	Hva	Leverandør	Totalkost	Andel snr 11	Kost snr 11	Kommentar
21.8	Timer til riving over membran (pkt 4 i avtale). Rekkverket som er sameiets ansvar ble også revet denne dagen.	Storo	11 700	100 %	11 700	Storo har IKKE inkludert timespesifikasjon i faktura og har bedt om dette flere ganger uten svar. Det var 2 mann på jobb fra kl 08.48 til ca 15.30, dvs i ca 6 timer opprundet. 2 mann * 780 kr/time eks mva * 1,25 for mva * 6 timer
21.8	Stillasleie dagen deler over membran rives (pkt 1 i avtale)	Oslo stillasleie (fakturert via Storo)	327,5	100 %	327,5	Stillasleie 262 NOK eks mva per dag * 1 dag
20.9	Avfallsgebyr	Mr Pukk Gjenvinning (fakturert via Storo)	7 513	50 %	3 756	Dette gjelder all avfall, inkludert avfall fra rekkverk og under membran som er OG30 sitt ansvar ihht avtale. Foreslår 50% kostnadsfordeling
Fra 15.11	Stillasleie 5 dager under flislegging (pkt 1 i avtale)	Oslo stillasleie (fakturert via Storo)	2 297	100 %	2 297	Stillasleie 262 NOK eks mva per dag * (5 dager arbeid + 2 dager helg)
Sum ansvar snr 11 som skal betales OG30e			**21 837**		**18 081**	
	Punkt 1 i avtalen: Stilasleie				2 624	
	Punkt 4 i avtalen: Riving og botkjøring avfall over membran eks rekkverk				15 456	

4.2 Status vedlikeholdsprosjekter

Takarbeider ble gjennomført av Brodahl

100% fullført

Styret skrev i 2024: "Da vi har en økonomisk tvist med Storo Blikkenslager, har Styret vurdert at det ikke er riktig å påbegynne nytt prosjekt før saken med overfakturering for takterrassearbeidet er løst. Vi bør vurdere å finne en alternativ leverandør slik at vi får fullført oppgavene i tide."

Brodahl ble engasjert til å gjennomføre denne jobben som ble utført raskt og effektivt. Det ser ut til å ha løst utfordringene som ble erfart med manglende pipehatt og lekkasje rundt takvinduet ved bodene på loftet.

Se faktura til høyre der totalkostnaden kom på kr 186 375.

MALERMESTER BRODAHL AS

Vollsveien 41, 1358 JAR, Norge
Telefon: 90181680
Mobil: 90181680
E-postadresse: petter@malermesterne.no
Foretaksregisteret: NO 921 385 633 MVA

Sameiet Odins Gate 30e
c/o OBF ASPostboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

FAKTURA

Fakturanr.: 808
Fakturadato: 2024-12-09
Kundenr.: 10281

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2024-12-23
Kontonummer: 2320.19.66930

Ordrenummer: 674
Vår kontakt: Petter Brodahl
Leveringsdato: 2024-12-09

Ordredato: 2024-12-09
Prosjekt: 20035 Odinsgate 30
Leveringsadresse: Innspurten 11C
0663 OSLO, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Mva*	*Beløp (ekskl. mva)*
Utvidet stilas balkong	1	16 500,00	25 %	16 500,00
Utskifting an skadete takplater forsterkning av lekter montert nye plater	1	52 000,00	25 %	52 000,00
Avfallshåndtering logistikk og transport	1	7 200,00	25 %	7 200,00
Rigg stilas og tak sikring	1	52 000,00	25 %	52 000,00
Pipe utbedring nye tak hatter på 2 piper	2	8 000,00	25 %	16 000,00
Rustfritt topp beslag på pipe rør	1	900,00	25 %	900,00
Blikk beslag utførelse ved tak plater overganger	1	4 500,00	25 %	4 500,00
Sum				149 100,00
Mva-spesifikasjon 25 %			37 275,00	149 100,00
Betales til bankkonto 2320.19.66930				**NOK 186 375,00**

4.2 Status vedlikeholdsprosjekter

Installering av ny vannmåler

Fullført 2024

Det ble i årsmøtet 2024 vedtatt å få installert vannmåler i bygget. Selve installasjonen kostet **kr 62 500** og ble gjennomført i slutten november 2024**.**

Oslo kommune har sendt oss første avregning der vi bare for desember har et forbruk tilsvarende **kr 14 100** mindre enn Oslo Kommunes sjablongberegning basert på m2.

Deres oppdaterte estimat for kostnad for 2025 basert på faktisk forbruk i Q1 er nå **kr 89 635** mot total beregnet etter sjablong på **kr 200 701.** Dette er en reduksjon på 55%!

Vi får se hvordan faktisk forbruk utvikler seg over sommeren og hva det blir for året totalt, men dette kan tyde på en betydelig reduksjon i kommunale avgifter og dermed felleskostnader fra 2026.

En justering i de kvartalsvise fakturaene fremover og eventuell kreditering av for mye betalt desember 2024 og 1. kvartal 2025 må dog følges opp da 1. kvartal fremdeles var basert på stipulert beløp og ikke faktisk forbruk. Usikkert hvorvidt dette skjer automatisk eller ikke.

Ny oppdatering basert på måling

Foreløpig årsgebyr for 2025

		mnd	m^2	m^3	pris	beløp
Vann (areal):		0	0	0,00	kr 31,95	kr 0,00
Avløp (areal):		0	0	0,00	kr 26,14	kr 0,00
Akonto vann (målt):				1175,00	kr 31,95	kr 37 541,25
Akonto avløp (målt):				1175,00	kr 26,14	kr 30 714,50
Abonnementsgebyr:		kr 465,00 /år				kr 465,00
Målergebyr:	1	12	25 mm		kr 2 987,00	kr 2 987,00
Sum uten mva:						kr 71 707,75
Mva						kr 17 926,94
Totalt inkl mva						**kr 89 634,69**

Faktura første kvartal 2025 basert på stipulert beløp

Vann- og avløpsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
201000	Abonnementsgebyr	(1 stk*465,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2025 - 01.04.2025	116,25*
201001	Vanngebyr etter areal/stipulert	(2120 m2*1,30*31,95 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2025 - 01.04.2025	22.013,55*
201002	Avløpsgebyr etter areal/stipulert	(2120 m2*1,30*26,14 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2025 - 01.04.2025	18.010,46*
		Sum eks. MVA	40.140,26

Inkl. Mva: 50 175,33 i første kvartal

For hele året x 4:
Kr 200 701,32

4.2 Status vedlikeholdsprosjekter

Rehabilitering av fasade

Påbegynt

Prosjektet ble vurdert, planlagt og bestilt i 2024.

I 2024 ble deler av kampussen hugget ned pga. fare for nedfall på gaten. Prosjektet ble bestilt med Malermester Brodahl som utførende entreprenør, og nedhugging av fasadepuss i to omganger er utført av dem. Kostnader forbundet med arbeider på høsten inngår i totalkostnaden som forfaller når prosjektet starter opp våren 2025.

Etter gjennomført ekstraordinært sameiermøte 23. mars, 2025 ble følgende vedtatt:
Fasadeprosjektet skal gjennomføres. Styret skal med bistand fra Obos Prosjekt utarbeide en formell kontrakt med valgt leverandør for å sikre trygghet for gjennomføringen av prosjektet. Gjennomføring og tidsplan er viktig, sammen med garantier. Valg av leverandør skjer i samråd med OBOS Prosjekt.

I etterkant av det ekstraordinære møtet ble det klart at kostnaden knyttet til å engasjere OBOS Prosjekt er såpass dyr (15k per uke for oppfølging + time utenom dette) at styret den 3. april ba om nok en avklaring med sameiet. Sameiet fikk to alternativer å stemme på:

1- Sameiet engasjerer Brodahl som kan sette i gang snarest. Prisen er kjent, og styret har budsjettert med en ramme på 1,5 mill der det allerede er sendt ut fakturaer til alle jf. dette budsjettet.
2- Saken utsettes til etter årsmøtet og valg av nytt styre. Nytt styre engasjerer OBOS som innhenter flere tilbud etter NS-kontrakt og innstiller på entreprenør.

Innen fristen 6. april fikk styret følgende resultat etter avstemning:

Vi fikk svar fra 11 av 13 seksjoner, hvor 8 seksjoner ber om at vi går videre med Brodahl og dermed alternativ 1.

Det skrives dermed avtale med Brodahl, og kontrakten diskuteres med OBOS Prosjekt eller annen kompetent rådgiver. Brodahl har nå uttalt at de kan starte opp med fasadeprosjektet i uke 19. Kostnaden jf. tilbudet/avtalen er ca 1,3 mill, og således skal budsjettet på 1,5 mill være mer enn tilstrekkelig. Det er sendt ut faktura for a-konto betaling for 300' + 400' + 800' hvorav første transje har forfalt (men er utsatt pga. Utsatt oppstart). Første transje blir dermed satt til nytt forfall pr. 5. mai. De to påfølgende avklares nærmere med Brodahl om kort tid.

Påløpt kostnad i 2024 er kr 65.000 som forfaller sammen med resten av prosjektets kostnad jf. Over.

4.2 Status vedlikeholdsprosjekter

Fellesarealer og utbedring av pålegg fra OBRE

Må avklares/ følges opp

Gang til fyrrommet
I og med at næringsseksjonene ble solgt i 2025 har styret fremlagt forslag til bytte av arealer, noe flere i sameiet har vært positive til. En slikt makebytte innebærer flere ting, og forutsetter 2/3 dels flertall. Det har så langt ikke vært mulig for styret å få frem en løsning som har tilstrekkelig med tilslutning fra sameiet til en avtale med kjøper av næringsseksjonene, og sameiet må dermed avsette nødvendige midler for å ferdigstille prosjekt for tilgang til fyrrommet og oppgradering av dette.

Fra tidligere har sameiet fått rammetillatelse på etablering av dør fra bakgård direkte til fyrrommet. Denne rammetillatelsen løper ut høsten 2025, men anses ikke relevant all den tid tilgangen er sikret via gangen.

Brann
Sameiet er pålagt å utføre tiltak, noe som har vært utsatt etter forlengelser fra Oslo Brann og Redning (OBRE) siden opprinnelig pålegg kom i 2022. Pålegget forfaller høst 2025. Næringsseksjonene må utføre sine pålegg, og sameiet må utføre sine pålegg knyttet til bod i kjeller samt noe dokumentasjon. Det avsettes adekvat beløp for 2025.
Styret informerte høsten '24 OBRE om antall ildsteder i gården. OBRE ble med det anmodet om å iverksette feiing når de anser det for å være nødvendig.

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

5.1 Endring av vedtekter punkt 3.2

Vedlegg: "0. Innkalling Årsmøte 2025"

Gjeldende vedtekter lyder:

3.2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.**

Forslag til nytt punkt 3.2:

3.2 Fellesarealer
It vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også den enkelte sameier.**

Forslag til vedtak:
Endre vedtektenes punkt 3.2 til ny tekst som beskrevet over

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

6.1 Oppussing av trapper i hovedoppgangen

Vedlegg: "0. Innkalling Årsmøte 2025"

Fra seksjon 10:

Dette forslaget har vært oppe flere ganger, men vi vil igjen legge inne et forslag om at dette nå bør prioriteres. Trappetrinnene er veldig slitt og vi har ved flere anledninger i vinter opplevd at hvis man har grove sko/støvletter på, henger de seg fast i stål-listene i trappen.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter pristilbud på oppussing av oppgangen, som legges frem for Sameiet.

6.2 Flytte søppelkassene ut mot gjerdet

Vedlegg: "0. Innkalling Årsmøte 2025"

Fra seksjon 10:

Vi fikk en mail av styret for en stund tilbake ang. brannvern. Der ble det pålagt at vi skal flytte søppelkassene ut fra veggen pga brannfare.

Hvis man gjør dette, vil det bli en fin åpen plass langs veggen der de sto. Foreslår derfor at vi setter en hyggelig vedlikeholdsfri sittegruppe der.

Forslag til vedtak:
Avfallsdunker flyttes til gjerdet, og det innhentes tilbud på utemøblement.
Tilbudet legges frem for Sameiet.

6.3 Flere forslag fra seksjon 4

Vedlegg: "0. Innkalling Årsmøte 2025"

Til styret,

Her følger forslag til saker for behandling av årsmøtet 28.4.2025.
Vi foreslår at sak A og B legges øverst på dagsorden som del av årsmøtets konstituering.
Vennlig hilsen
Janne Gro Rygg og Gudmund Høst

Sak A) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024.
Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024 godkjennes uten merknader.
Sak B) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025
Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025 godkjennes uten merknader.
Sak C) Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet.
Vi ber om at styret i årsmøtet gir en redegjørelse for oppfølging av vedtakene under Sak 6.3 i sameiets årsmøte 22.4.24. Vi ber om at alle innhentede eksterne rapporter distribueres til sameiet i god tid før møtet.
Forslag til vedtak: Styret følger opp pålegg fra årsmøtet og iverksetter rullerende plan for internkontroll, brannsikring og vedlikehold i sameiet.
Sak D) Utestående krav fra Storo Blikkenslagerverksted AS
Vi ber styret fremlegge et oppsett på hva som ble fakturert av Storo Blikkenslagerverksted AS i 2023 og frem til årsmøtet 22.04.2024, og hva som fortsatt gjenstår av krav.
Forslag til vedtak: ENTEN Styret inngår forlik med Storo om gjenstående krav innen 31.12.2025. ELLER Årsmøtet tar styrets redegjørelse til etterretning.
Sak E) Informasjon om sameiet på Vibbo
Det står på Vibbo at sameiet består av 13 boligseksjoner. Dette er ikke riktig. Sameiet består av 10 boligseksjoner og tre næringsseksjoner.
Forslag til vedtak: Styret retter feil informasjon på Vibbo om type seksjoner i sameiet.
Sak F) Tilgang til årsmøtereferater på Vibbo
Vibbo har protokoll fra årsmøte 2024, men mangler protokoller fra ordinære og ekstraordinære årsmøter fra foregående år.
Forslag til vedtak: Styret besørger publisering av manglende årsmøteprotokoller på Vibbo minst fem år tilbake i tid.

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

7. Valg av tillitsvalgte

Vedlegg: "0. Innkalling Årsmøte 2025"

7. Valg av tillitsvalgte

Fra vedtektene:
Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer og minimum to varamedlemmer. Et av styremedlemmene må være sameier og myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.1. Valg av styreleder for 2 år

7.2. Valg av styremedlemmer for 2 år

7.3. Valg av varamedlemmer for 1 år

Styret har ikke forslag til nye medlemmer, og sameierne oppfordres til å stille til valg. Styret tar ikke gjenvalg.

AGENDA

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025
2. Årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025
4.1 Orienteringssak: Avregning fyring 2024
4.2 Orienteringssak: Status vedlikeholdsprosjekter
5. Vedtaksaker: Endring av vedtekter
6. Innkomne saker
7. Valg av tillitsvalgte
8. Protokoll

TUSEN TAKK

Styret i Sameiet Odins gate 30e

VEDLEGG

SAMEIET ODINS GATE 30 E

PRAKTISK INFO

April 2025

HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten. Styret i Sameiet Odins Gate 30E plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

For å oppfylle kravet, må vi som boligselskap ha et internkontrollsystem på brannvern, samt følge byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid. Jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene inngår i vaktmestertjenesten.

FORSIKRING

Eiendommen til Sameiet Odins Gate 30e er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 94418964.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBOS ved Nina C. Karlsen på telefon 22 98 14 68
eller e-post nina.christin.karlsen@obos.no eller til styret.

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

BREDBÅND / KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia som leverer bredbånd og/eller TV tjenester. Dette er en kollektiv avtale som ikke kan sies opp individuelt.

Ved eventuell feil på bredbånd eller kabel-TV skal dette meldes direkte til Telia. Sjekk først Telia sin siden for informasjon om driftsmeldinger: https://www.telia.no/kundeservice/driftsmeldinger/

Informasjon om Telia kundeservice kan leses via denne linken:
https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/

NØKLER/SKILT

Hovednøkler til alle inngangsdører bestilles fra Servicesentralen Lås og Nøkkel AS via Styreleder som har fullmakt til å rekvirere nøkler. Seksjonseiere er selv ansvarlig for betaling og henting av nøkler.

Ringeklokkeskilt kan printes av seksjonseier. Ta kontakt med styret for å få mal.

Postkasseskilt bestiller man selv hos Posten/annen leverandør i hvit farge.
https://skilthandelen.no/postkasseskilt

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig i fellesområder.

Styret har ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. I praksis gjelder dette det sentrale brannvarslingsanlegget fra Honeywell Fire Safety. Det vil være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr.

Ved utleie må seksjonseier sørge for gode rutiner for nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, i samarbeid med leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg fra Honeywell Fire Safety med sensorer i hver seksjon og i fellesområdene.

Ring til Honeywell servicetelefon 815 44 045 i tilfelle tekniske problemer.

Ring 110 for å varsle brannvesenet i tilfelle brann eller røykutvikling.

HEIS

Det ligger en beskrivelse av nødprosedyre i maskinrommet i første etasje.

Foreslår følgende prosedyre om heisen skulle stoppe med en person i:

- Forsøk nedsenking innenfra/utenfra som beskrevet først
- Hvis det ikke fungerer, ring Avarn med alarmknappen innvendig i heisen eller nr 915 02580. De vil da rykke ut.
- Gi beskjed til Styret om dette skjer slik at vi kan forsøke en reset (hvis Avarn ikke har rykket ut) og gi beskjed til leverandøren om at det har vært en driftsstans eller om vi trenger mer assistanse.

VANNLEKKASJE

Ved lekkasje relatert til vannledninger må hovedkran i "vannfordeler skap" inne i leiligheten stenges. Hvis det ikke finnes et moderne fordelerskap i leiligheten må hovedkran i fyringsrom lukkes. Hovedkranen er merket og er plassert opp mot taket på fyringsrommet. Det er viktig at vanntilførselen stoppes umiddelbart etter at en lekkasje er oppdaget. Vi anmoder alle sameiere om å bli kjent med hvordan vanntilførsel skal lukkes. Styrets medlemmer har nøkkel som gir adgang til

fyringsrommet. Det er også adkomst til fyringsrommet fra kontoret i kjelleretasjen. Ta kontakt med styreleder hvis det er uklarheter om hvor fyringsrommet er.

RENHOLDS- OG VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet Odins Gate 30e har avtale med renholdstjeneste med Edyta Zeman. Dette gjelder trappevask begge trappeløp.

Sameiet har ikke ekstern vaktmestertjeneste. Disse oppgavene går på rundgang mellom seksjonene. Det er utarbeidet egen instruks, og turnusliste henger ved hovedinngangen.

VEDLEGG

SAMEIET ODINS GATE 30 E

Tidligere prosjekter gjennomført i Sameiet Odins gate 30e (siden 2011)

April 2025

- Vannmåler (2024)
- Påstartet fasaderehabilitering mot Odins gate (2024 - ferdigstilles 2025)
- Skiftet noen takplater mot bakgård, pipehatter på to piper (2024)
- Byttet ekspansjonstank – fjernvarme (2024)
- Utebelysning (2024)
- Skifte av heis (2023)
- Ombygging av terrasse og tak/himling mellom seksjon 9 og 11 (2023)
- Analyse av innvendig grunnmur i kjeller mht fukt og ventilasjon (v/Mycoteam, 2023)
- Søknad om dør til teknisk rom / fyringsrom fra bakgård (godkjent av PBE i 2022)
- Dugnadsarbeid for maling av oppgang og utskiftning av lysarmatur (2022)
- Beplantning, asfaltering og montering av stabile sykkelstativ (utført i 2022)
- Fuktsikring av grunnmur iht. anbefaling fra OPAK (utført i 2021-2022)
- Utbedringen av drenering og dekke i bakgården (utført i 2021-2022)
- Montering av snøfangere over terrassen i seksjon 10 (utført i 2021)
- Ombygging av takterrasse i seksjon 10 til luftet konstruksjon (utført i 2021)
- Utbedring av vannlekkasje fra terrasse i seksjon 10 til seksjon 8 (utført i 2020-2021)
- Rørfornyelse soilrør og bunnledninger (utført i 2019-2020)
- Utskiftning av gamle stoppekraner fra 1912 (utført i 2020)
- Lovpålagt egenkontroll og teknisk rydding / utbedring av felles sikringsskap (2019)
- Omfattende tilstandsanalyse i et 10 års perspektiv for bygning og uteområder inkludert en overordnet vedlikeholdsplan og anslag på kostnader (2018)
- Forprosjekt for nødvendig rørfornying av bunnledning og soilrør i hele huset (2018)
- Utskiftning av dør ved baktrappen basert på konklusjoner i ENØK rapport (2018)
- Oppgradering forhage (plen, stein og asfalt) for å forbedre drenering (2017)
- Sanering av oljetank og ferdigmelding fjernvarmeanlegg (2017)
- Ny ordning for vaktmesterarbeid utført av alle sameiere (2017)
- Gjentatte tilfeller av høytrykksspyling av avløpsrør (2017)
- Nye digitale strømmålere installert i felles sikringsskap (2017)
- Inspeksjon av tak utført av OPAK før utløp av garantitid (2017)
- Utskifting av oljefyring til fjernvarmeanlegg (2016)
- Reparasjon av strømledning til bygården av Hafslund (2016)
- Omfattende oppgradering av heisen (2015 og 2017)
- Utskiftning av tak grunnet feilaktig konstruksjon (2013)
- Delvis renovering av pipeløp (2012 - 2013, Betalt av enkelte sameiere)
- Renovering tak (utstikker) og fasade bakgård (2011)

BRANNTEKNISK
TILSTANDSVURDERING

Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering av bygård, Odins gate 30 E, Oslo
Prosjektnr: 1145-22
Dato: 12.11.2022



BRANNSTRATEGI AS

www.brannstrategi.no
post@brannstrategi.no

OPPDRAGSINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Sameiet Odins Gate 30E
Adresse, bygg:	Odins gate 30 E, 0260 Oslo
Rådgiver:	Terje Reginiussen, Brannstrategi AS
Prosjektnr:	1145-22
Dato rapport:	12.11.2022

Utarbeidet av:

Terje Reginiussen (TR)
Branningeniør
Cand. Mag.
Epost: terje@brannstrategi.no



Odins gate 30 E, Oslo

SAMMENDRAG

Brannstrategi har gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av Odins gate 30 E i Oslo. Det ble funnet **6 avvik**. Avvikene fordeler seg slik i forhold til alvorlighetsgrad:

Tiltaksgrad 0:	0
Tiltaksgrad 1:	0
Tiltaksgrad 2:	6
Tiltaksgrad 3:	0
Tiltaksgrad U:	0

Antall avvik viser at det er funnet svakheter i forhold til den branntekniske tilstanden til gården, blant annet enkelte mangler på gjennomføringer og manglende røyktetting av dører.

Denne rapporten beskriver nødvendig tiltak for å oppgradere/lukke avvikene slik at bygningen får et tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Handlingsplan for utbedring av avvikene finnes i kapittel 4.

ENDRINGSHISTORIKK

Versjon		Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent
02		08.12.2022	Endelig versjon	TR		TR
01		12.11.2022	Foreløpig versjon	TR		TR

BRANNSTRATEGI AS
BASKERUDBERGET 18 – 3531 KROKKLEIVA
www.brannstrategi.no post@brannstrategi.no
Orgnr: 997 834 534 MVA

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING 4

1.1 FORMÅLET MED TILSTANDSANALYSEN 4
1.2 REGISTRERINGSOMFANG 4
1.3 REFERANSENIVÅ FOR BRANNSIKKERHETEN 4
1.3.1 Referansenivå dette bygget 4

2 BESKRIVELSE AV BYGNING OG VIRKSOMHET 6

2.1 BESKRIVELSE AV BYGNINGEN 6

3 BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJONER OG INSTALLASJONER - AVVIKSREGISTRERING 9

3.1 FORSLAG TIL TILTAK 9
3.2 GRADERING 9
3.2.1 Beskrivelse av bærende konstruksjoner 10
3.2.2 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk 12
3.2.3 Brannceller 13
3.2.4 Materialer, overflater og kledninger 19
3.2.5 Rømningsveier 20
3.2.6 Tilstandsvurdering av installasjoner 22
3.2.7 Tilstandsvurdering av brannverntiltak 23

4 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHETEN I BRUKSFASEN 25

4.1.1 Krav til dokumentasjon 25
4.1.2 Ansvar 25
4.1.3 Andre forhold 25
4.1.4 Kontroll og vedlikehold 25
4.1.5 Ettersyn med elektriske installasjoner 25

5 TILSTANDSREGISTERING/HANDLINGSPLAN 26

5.1 GRADERING 26
5.2 REGISTRERTE AVVIK OG HANDLINGSPLAN 26

1 INNLEDNING

Brannstrategi AS er engasjert av Sameiet Odins Gate 30E for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Odins gate 30 E i Oslo.

Dato befaring:	01.11.2022
Til stede:	Gertjan Ophoff Torulf Nilsson Terje Reginiussen, Brannstrategi AS

1.1 Formålet med tilstandsanalysen

Eier av byggverk skal sørge for at det er dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler, alt etter når bygningen ble oppført eller ombygget (se pkt. 1.3.1).

Denne tilstandsanalysen vil utgjøre en del av dokumentasjon på den branntekniske tilstanden til bygningen.

1.2 Registreringsomfang

Det benyttes SINTEF Byggforsks anvisning «720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse» fra 2014 i oppbygging av denne rapport samt innhold i tilstandsvurderingen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i *NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføring*. Nivå 1 omfatter generell tilstandsregistrering ved hjelp av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger. Nivå 1 innebærer ikke åpning av konstruksjoner.

1.3 Referansenivå for brannsikkerheten

Referansenivået for brannsikkerheten er gjeldende tekniske forskrifter som gjaldt *da den bygningstekniske endringen skjedde.*

Etter *Forskrift om brannforebygging* (FOB)skal sikkerhetsnivået i eldre bygninger oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Dette innebærer at det er byggeforskrift av 01.01.1985 som angir sikkerhetsnivå som eldre bygninger skal oppgraderes til. Av veiledningen til forskriften fremgår det at nyere bygninger er bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift av 01.01.1985 eller senere forskrifter.

Dersom bygget endres og/eller brukes på en annen måte, vil dette kunne utløse søknadsplikt og byggtekniske krav etter byggteknisk forskrift 2017. Dette behandles på vanlig måte av byggesak etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Branntekniske avvik som anses å ligge **utenfor** en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, kan eksempelvis være at bærende hovedsystem, sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskiller og lignende ikke oppfyller "utprøvde og anerkjente løsninger (preaksepterte løsninger)." I byggverk med slike avvik, kan det være nødvendig å foreta en helhetlig kartlegging av status (risikoanalyse) og vurdere de tekniske og/eller de organisatoriske tiltak som gir best sikkerhet i forhold til investeringene

Etablering av evt. manglende rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer eller lignende for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.

1.3.1 Referansenivå dette bygget

For å sette riktig referansenivå er det gjennomført en kartlegging over når det sist ble utført søknadspliktige tiltak i bygningen:

ÅR	BYGINGSMESSIG TILTAK	EVENTUELT SAKSNUMMER PBE
2003	Utbygging av loftsleiligheter	200310171

Den siste bygningstekniske oppgraderingen skjedde i perioden 1997-2010. I denne perioden er det byggeforskrift av 97 som er gjeldende og dermed riktig referansenivå for sikkerheten. Dette er gjeldende for de deler av bygningen som omfattes av loftsinnredningen, det vil si alle trapperom samt loft og skille mot kjeller.

Denne branntekniske tilstandsanalysen benytter i hovedsak SINTEFS Byggforsk's kunnskapssystemer, «Byggforskserien 720.315 Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940« som referansenivå. Dette er minimumsløsninger for å tilfredsstille krav til sikkerhetsnivå.

Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK) gir overordnede funksjonskrav for nye bygninger. Disse funksjonskravene bør også legges til grunn ved utbedring og oppgradering av brannsikkerhetsnivået etter brann- og eksplosjonsvernloven. For å sikre at brannsikkerheten ivaretas kan det være nødvendig å fravike løsninger gitt i veiledningen til TEK og gjennomføre alternative tiltak.

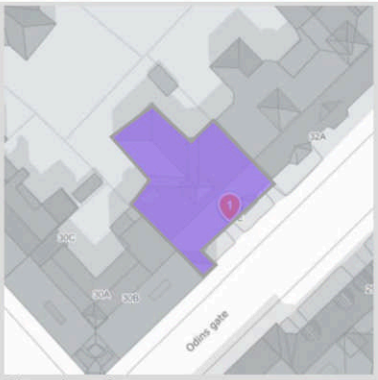
Oppgraderingen av brannsikkerheten i eldre bygninger bør skje etter en samlet vurdering av forhold som har betydning for brannsikkerheten.

2 BESKRIVELSE AV BYGNING OG VIRKSOMHET

2.1 Beskrivelse av bygningen

OBJEKTET	
Adresse:	Odins gate 30 E, 0260 Oslo
Bydel:	Frogner
Gnr/Bnr:	212/ 723
Byggeår:	1911
Antall boenheter:	10
Antall næringslokaler:	1
Annet:	Det har vært en «ulovlighetssak» i bygningen (2020). En leilighet var fysisk delt opp i to deler hvor en del fremstod som hybel med egen inngang. Dette medførte at antall rømningsveier ble redusert fra opprinnelig planløsning uten at dette var byggesøkt. Det er i ettertid satt inn en dør mellom hoveddel og «hybeldel» slik at denne ulovligheten er opphørt.
Risikoklasse:	2 4. Næring anses for å ligge i risikoklasse «kontor».
Brannklasse:	3
Personbelastning:	32[1]
Brannbelastning	50-400 MJ/m2

SITUASJONSPLAN



Situasjonsplan, gate

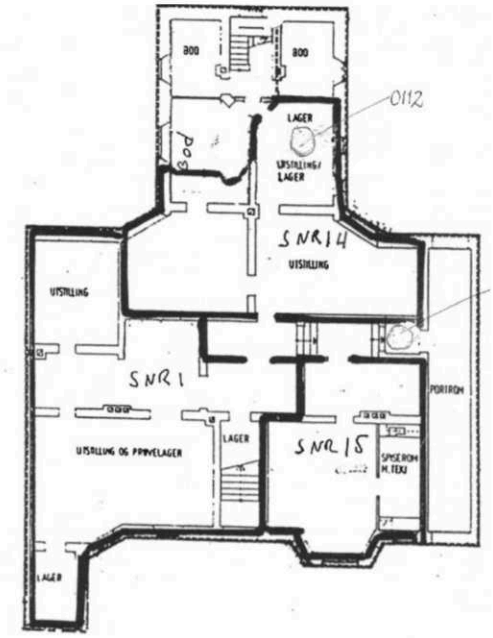


Situasjonsplan, oversikt

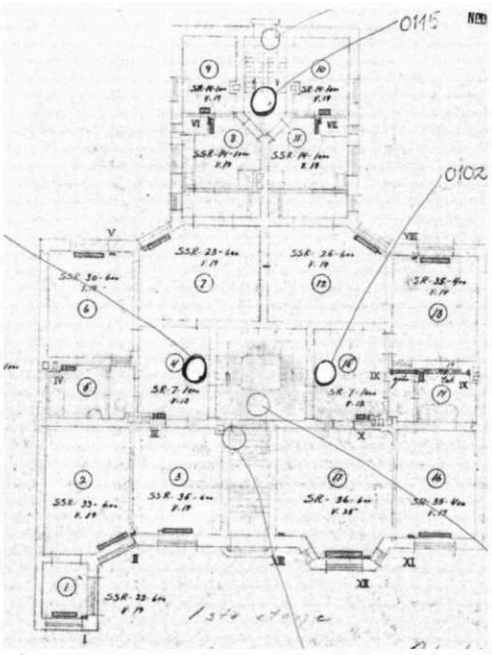

Flyfoto

[1] Ikke nøyaktig tall for Odins gate 30 E. Tallet har ingen betydning for løsninger valgt senere i denne rapporten. Det er antatt 3 personer i hver boenhet og 5 personer i et eventuelt næringslokale.

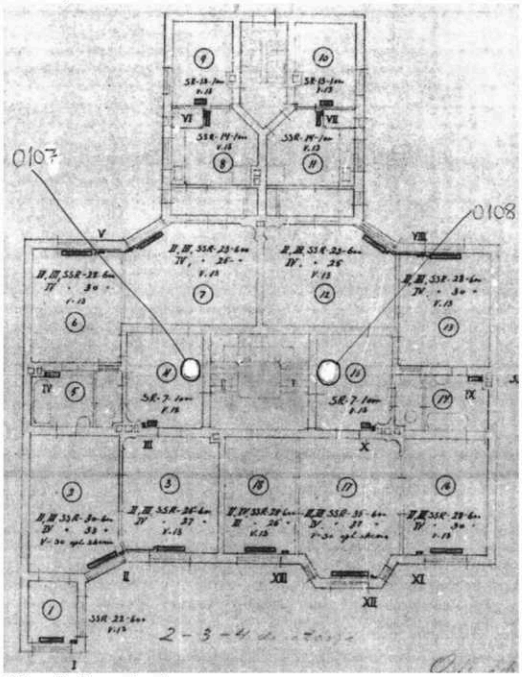
PLANTEGNINGER



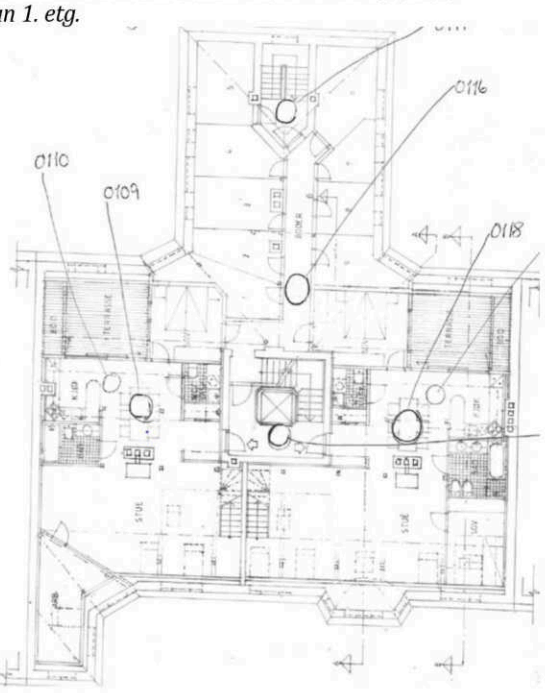
Plan kjeller



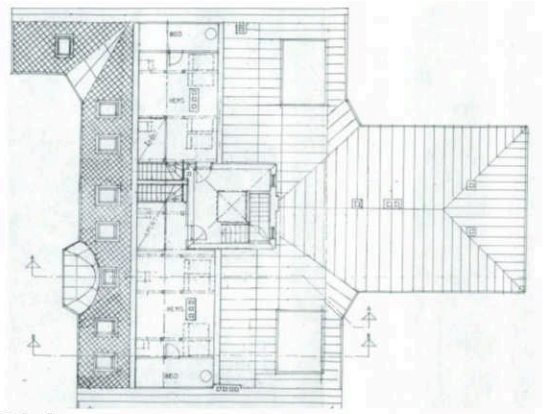
Plan 1. etg.



Plan 2, 3 og 4. etg.



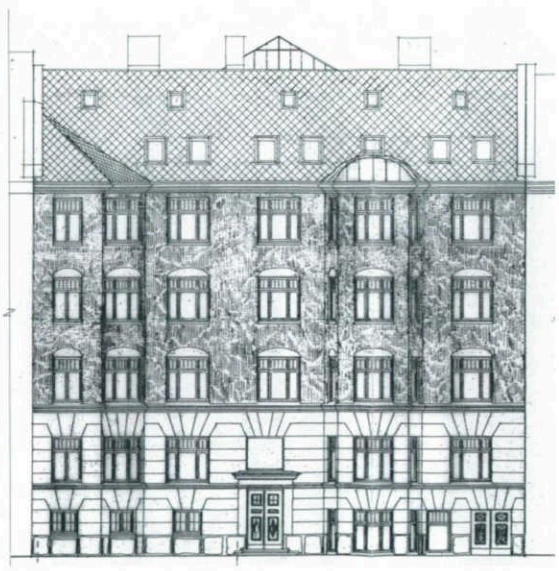
Plan loft



Takplan

FASADER





BYGNINGENS BRUK OG AREALER

Plan	Virksomhet	Areal (ca)	Risikoklasse	Tellende etasje	Brannbelastning
Kjeller	Lager/boder Næringslokale	Ca. 400m²	2 5	Ja	50-400 MJ/m²
1. etg	Boenheter	Ca. 400m²	4	Ja	50-400 MJ/m²
2. etg	Boenheter	Ca. 400m²	4	Ja	50-400 MJ/m²
3. etg	Boenheter	Ca. 400m²	4	Ja	50-400 MJ/m²
4. etg	Boenheter	Ca. 400m²	4	Ja	50-400 MJ/m²
5. etg	Boenheter Lager/boder	Ca. 350m²	4 2	Ja	50-400 MJ/m²

Antall tellende etasjer: 6. Antall tellende etasjer reguleres av veiledningen *H-2300B Grad av utnytting*.

3 BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJONER OG INSTALLASJONER - AVVIKSREGISTRERING

Dette kapittel beskriver bygningens konstruksjoner og installasjoner, avvik og forslag til tiltak.

3.1 Forslag til tiltak

Grunnleggende krav til brannsikkerhet er gitt i Plan og bygningsloven med tilhørende tekniske forskrifter. Loven gir bestemmelser på et overordnet nivå, mens forskriften gir funksjonsbaserte krav. Veiledningen til teknisk forskrift (VTEK) angir igjen ytelser og til en viss grad løsninger som tilfredsstiller funksjonskravene gitt i forskriften. Bruk av Byggdetaljblad fra SINTEF er en måte å oppnå preaksepterte funksjonsbaserte løsninger i henhold til TEK.

Brannsikkerheten kan dimensjoneres enten ved hjelp av anerkjente og utprøvde metoder eller ved å benytte mer eller mindre komplekse analyse- og beregningsmetoder. Disse metodene er likeverdige, men løsninger som velges på bakgrunn av analyser og beregninger må dokumenteres særskilt for å vise at sikkerheten er tilfredsstillende. Tabell nedenfor angir de tre likeverdige metodene for å dokumentere brannsikkerheten.

Brannstrategi velger i denne tilstandsvurderingen å foreslå løsninger basert på en eller flere av følgende metoder:

Dokumentasjonsmetode	Beskrivelse
Preaksepterte løsninger	Bruk av utprøvde og anerkjente løsninger "preaksepterte løsninger". Ytelser som er angitt i VTEK følges uten at det gjøres avvik fra veiledningen. VTEK gir anvisning for ytelsesnivået som oppfyller forskriftens minstekrav. Bruk av byggdetaljblad, som gjøres i stor grad i denne rapporten, anses som preakseptert løsning.
Blandingsløsninger	Bruk av blandingsløsninger. Det omfatter bruk av utprøvde og anerkjente løsninger så langt det passer og analyse for de deler av tiltaket der det er best egnet (fravik fra VTEK). Det forutsetter at verifikasjon av delanalyser kan utføres uten konsekvenser for sikkerhetsnivået i tiltaket for øvrig. Blandingsløsninger er ikke godkjent ved å benytte TEK17 i for eksempel prosjektering.
Analyseløsninger	Bruk av analyseløsninger. Der prinsippløsninger og ytelser velges på bakgrunn av en utførlig analyse eller beregning.

I denne tilstandsanalysen er det så langt som mulig foreslått løsninger som ligger innenfor de preaksepterte løsningene angitt i byggdetaljblad. Slike løsninger kan aksepteres uten videre dokumentasjon. Der hvor det ikke vil være gunstig eller mulig å gjennomføre preaksepterte løsninger er det foreslått alternative løsninger som kan være mulige. Selv om slike løsninger er angitt i denne tilstandsanalysen vil ikke det være god nok dokumentasjon. Løsninger som fraviker fra de preaksepterte løsningene må kun velges dersom det gjennom en brannteknisk vurdering og/eller analyse viser at sikkerheten er ivaretatt og at løsningen tilfredsstiller funksjonskrav gitt i TEK.

3.2 Gradering

Brannstrategi har ved tilstandsregistreringen benyttet tilstandsgradering i henhold til NS 3424. Hensikten med graderingen er å få en best mulig prioritering for lukking av avvik og oppgradering av sikkerhetsnivå.

	Tilstandsgrader				
	TG 0 **Ingen avvik**	**TG 1** **Mindre eller moderate avvik**	**TG 2** **Vesentlige avvik**	**TG 3** **Store eller alvorlige avvik**	**TG IU** **Ikke undersøkt**
Teknisk tilstand	Samsvar med referansenivå. Ingen tiltak nødvendig	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/utbedring	Bygning, bygningsdel eller tiltak har funksjonssvikt eller kan umiddelbart svikte. Behov for omfattende reparasjon eller utskifting	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser
Branntekniske Spesifiseringer	Løsning i henhold til referansesikkerhetsnivå eller brannkonsept i henhold til aktuell forskrift	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygningen ble oppført eller det er gitt dispensasjon. Også mindre alvorlige feil kommer i denne kategorien.	Mangler i tekniske/organisatoriske tiltak, som gir en vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i TEK og forebyggendeforskriften. Manglene skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner.	Vesentlige mangler i den tekniske og organisatoriske sikkerheten i forhold til TEK og forebyggendeforskriften. Vil medføre/gi en uakseptabel risiko for mennesker, materiell og miljø.	Skjult bærekonstruksjon. Manglende beregninger. Udokumentert utførelse
Tiltak	Ingen tiltak nødvendig	Utbedres innen 2-5 år	Må utbedres eller installeres innen 2 år	Må utbedres straks	Må føyes til øvrig tilstandsanalyse når utført
Fargekode					

3.2.1 Beskrivelse av bærende konstruksjoner

Bærekonstruksjoner skal ha tilstrekkelig bæreevne og stabilitet for å motstå forventet brannpåkjenning.

Punkt: Yttervegger **Avvik: NEI** **Tiltaksgrad: -**

Beskrivelse:
Yttervegger består av teglstein.

Krav:
Yttervegger skal tilfredsstille krav R60.

Forslag til løsning/vurdering:
Ytterveggene tilfredsstiller krav.

Forkortelser/benevnelser	
R	*Bærende bygningsdel, lastbærende evne.*
30, 60	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på R*

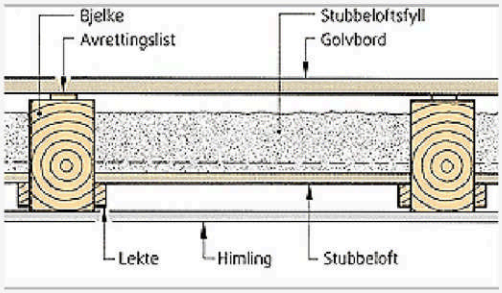
Delkostnad: 0,-

Punkt: Etasjeskillere **Avvik: JA** **Tiltaksgrad: TG2**

Beskrivelse:
Etasjeskiller er å anse som bærende bygningsdel. I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips.

Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har:

Forkortelser/benevnelser	
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på E og I samt R*
R	*Bærende bygningsdel, lastbærende evne.*



Et gammelt trebjelkelag er ofte utført som figuren til venstre viser. Ved avvik fra dette finnes følgende veiledende brannmotstand:

Himlingstype	Brannmotstand (krav EI60/B60)
Synlig stubbeloft	20-25 minutter
Himling av panel	40 minutter
Pusset himling på halm/netting	60 minutter (tilnærmet EI60/B60)

Krav:
Avvik fra:Etasjeskillere skal tilfredsstille krav EI60/B60.

Forslag til løsning/vurdering:


Panel i himling, kjeller


Pusset himling. Tilfredsstiller krav.


Panel i himling, kjeller.

Det ble observert svakheter i etasjeskillet. Det er panel i himling. Dette innehar ikke nødvendig brannmotstand. Dette gjelder kun kjeller.

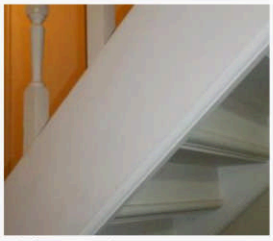
Delkostnad: 300000,-

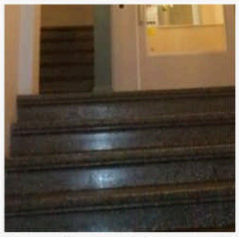
Punkt: Trappeløp **Avvik: NEI** **Tiltaksgrad: -**

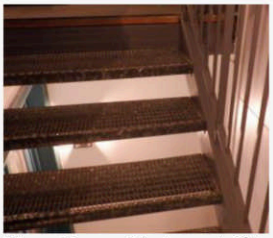
Beskrivelse:
I denne gården er det følgende trappeløp:

Trappeløp	Type	Tilstand
1	Tre	God.
2	Stål/Betong	God.

Forkortelser/benevnelser	
R	*Bærende bygningsdel, lastbærende evne.*
30, 60	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*gammel betegnelse på R*
B-s1,d0	*produkters egenskaper ved brannpåvirkning. Klasse B er begrenset brennbart materiale som feks brannimpregnert tre*
In1	*Innvendig overflate som er svakt antennelig, svakt varmeavgivende og svakt røykutviklende.*
K1-A	*Kledning som er ubrennbar eller begrenset brennbar.*


Baktrapp i tre.


Hovedtrapp i betong/stål.


Hovedtrapp i betong/stål.

Krav:
Trappeløp skal tilfredsstille brannmotstand R30.

Forslag til løsning/vurdering:
Det ble ikke funnet avvik på trappeløp. I murgårder der hver bruksenhet eller branncelle har atkomst til minst to uavhengige trapper, er det mindre vesentlig for personsikkerheten om trappene er brennbare eller ikke. Ved oppgradering av slike trapperom kan en derfor ta hensyn til fredningsverdi, total kostnad og brannskadebegrensende konsekvens av tiltak innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, jf. forebyggendeforskriften.

Delkostnad: 0,-

Punkt: Andre bærende konstruksjoner **Avvik: NEI** **Tiltaksgrad: -**

Beskrivelse:
Stålkonstruksjoner skal være brannisolert i henhold til forutsatt brannmotstand, også i innkassede søyler og gamle etasjeskillere.

Ubeskyttede stålkonstruksjoner kan vanligvis ikke oppnå høyere brannmotstand enn 10 til 15 minutter. Ved bruk av et brannbeskyttelsessystem forsinkes oppvarmingen av stålet og tidspunktet for sammenbrudd eller varige deformasjoner. Stålkonstruksjonene kan dermed oppnå høyere brannmotstand. Med de fleste sertifiserte brannisoleringssystemene kan man oppnå inntil 90 minutters brannmotstand.

Det ble ikke funnet stålkonstruksjoner som ikke var brannsikret.

Forkortelser/benevnelser	
R	*Bærende bygningsdel, lastbærende evne.*
30, 60	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på R*

Delkostnad: 0,-

Sum, post bærende konstruksjoner: 300000,-

3.2.2 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

For å vurdere krav til blant annet seksjonering og brannvegger må man ha definert bygningens risikoklasse og brannklasse. Dette er beskrevet tidligere i denne rapporten.

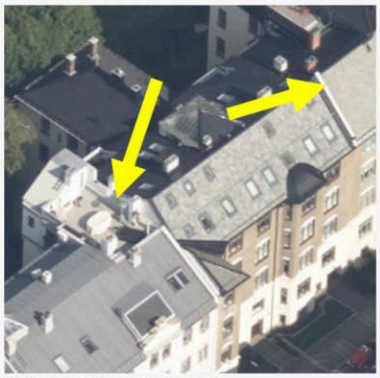
Punkt:	Brannvegg/skille mot nabobygg	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Beskrivelse:
Det er krav til brannteknisk skille mellom byggverk. Høye byggverk skal skilles med brannvegg.

Krav:
Brannvegger skal inneha brannmotstand A120.

Forkortelser/benevnelser	
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60, 120, 240	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar,*

Forslag til løsning/vurdering:



Piler viser brannveggene.

Det er et teglsteinsskille mot nabobygg. Dette tilfredsstiller krav.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	Seksjoneringsvegg	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Beskrivelse:
En seksjoneringsvegg deler opp en bygning hvis man har store arealer. En brannseksjon kan bestå av én eller flere brannceller. Maksimal størrelse på en brannseksjon avhenger av brannenergi og brannsikringstiltak.

Krav:
Seksjoneringsvegger skal inneha brannmotstand A120.

Forkortelser/benevnelser	
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60, 120, 240	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar.*

Forslag til løsning/vurdering:
Det er ikke seksjoneringsvegger i bygningen.

Delkostnad: 0,-

Sum, post tiltak mot brannspredning mellom bygg:	0,-

3.2.3 Brannceller

En branncelle er en avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen. Hensikten med å dele bygninger opp i brannceller er å forhindre brann- og røykspredning til større deler av en bygning i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning. Rom med forskjellig bruk og/eller brannenergi skal normalt være egne brannceller. Disse bør være oversiktlige slik at brukerne lett kan orientere seg om hvor utgangene til rømningsveiene er og ha muligheten til raskt å detektere et branntilløp i en tidlig fase.

Utgang fra en branncelle skal føre til rømningsvei med to alternative rømningsretninger eller til det fri. Rømningsveien må blant annet defineres på bakgrunn av bygningens bruk og brukerens evne til å ta seg ut ved egen hjelp. Rømningsvei vurderes senere i denne rapporten,

Følgende brannceller er observert i bygningen:

- boenhetene
- boder
- sjakter
- næringslokale
- teknisk rom
- rømningsvei
- hulrom

Punkt:	**Branncellebegrensende vegger**	**Avvik:**	**JA**	**Tiltaksgrad:**	**TG2**

Beskrivelse:
Branncellebegrensende bygningsdeler omfatter alle innervegger og etasjeskillere som omhyller en branncelle.

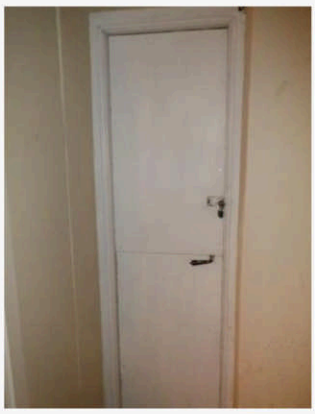
Det ble funnet følgende avvik:

- Bod innehar ikke nødvendige branncellebegrensende egenskaper

Forkortelser/benevnelser	
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på E og I*

Krav:
Avvik fra:Byggeforskrift 1985, kap. 30:75. Branncellebegrensende vegger skal inneha krav EI60/B60 for eksisterende vegger.

Forslag til løsning/vurdering:



Bod på nederste plan i baktrapp må ha brannklasse EI60/B60.

Delkostnad: 10000,-

Punkt:	**Dører i branncellebegrensende vegger**	**Avvik:**	**JA**	**Tiltaksgrad:**	**TG2**

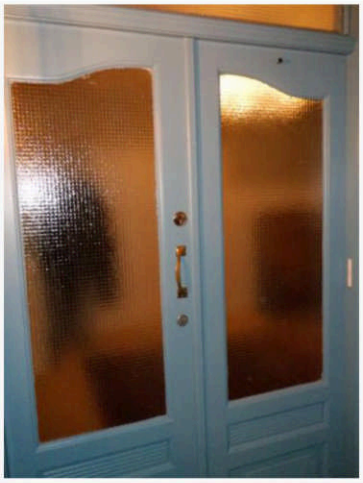
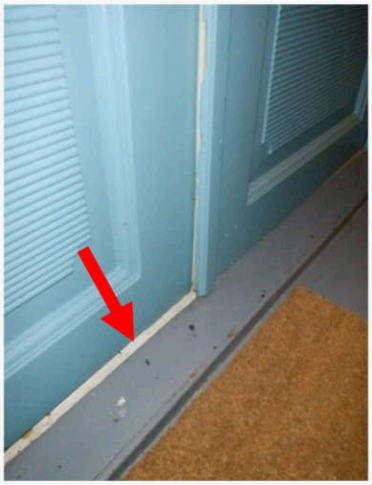
Beskrivelse:
Dør i branncellebegrensende vegg skal generelt ha samme brannmotstand som veggen og ha klasse S_a, minst EI_2 30-S_a. Dører i eller til rømningsvei kan i noen tilfeller ha halvparten av brannmotstanden til veggen.

Dører som er klassifisert etter NS 3919 (for eksempel B 30), og som dermed ikke har S_a-klassifisering, må ha terskel/anslag og tettelister på alle sider for å oppnå tilstrekkelig røyktetthet.

Forkortelser/benevnelser	
S_a	*Røyktetthet*
C eller S	*Selvlukker*
NS	*Norsk Standard*
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på E og I*
TR1	*Trapperom hvor branncellene har direkte utgang.*

Avvik fra:Byggeforskrift 1985, kap. 30:75.

Dør fra boenheter

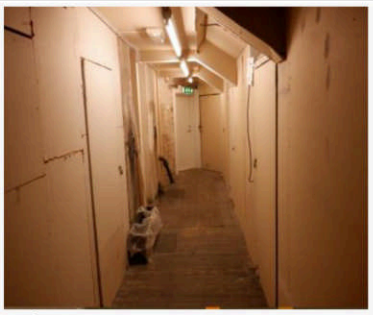

Dører i hovedtrapp: Da dørene til baktrapp er brannsikre kan hoveddørene fremstå som uklassifiserte men med nødvendig røyktetting. Dørene må derfor undersøkes i forhold til tilstand på pakninger m.m. Under befaringen ble det observert svake tettinger.

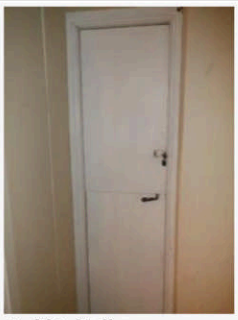
Noen enheter har byttet utgangsdør til hovedtrappen til EI30-dør. Dette anbefales ved bytte på et senere tidspunkt for de førene som ikke har denne brannklassen.

Det anbefales at alle tettelister/pakninger byttes. Slike pakninger er viktige for at man ikke skal få røykspredning til- eller fra boenhetene.

Leilighetsdørene i trapperommene oppgraderes i henhold til *Byggforsk 734.603 Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører*, alternativt skiftes ut til dører med 30 min brann- og røykmotstand og selvlukker (EI_2 30-CS_a (B 30 S)).

Dør fra boder

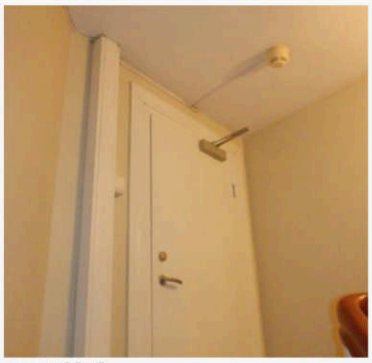

Loft.


Boddør kjeller.

Boddører på loft har ikke brannklasse, men det er ikke et krav i forhold til referansenivået disse skal tilfredsstille.

Boddør i kjeller må ha brannklasse B30S siden baktrapp er valgt som branntrygt trapperom.

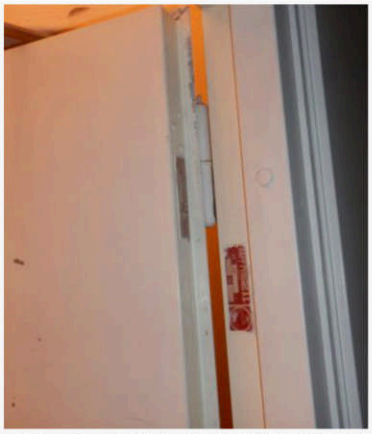
Dør fra loft



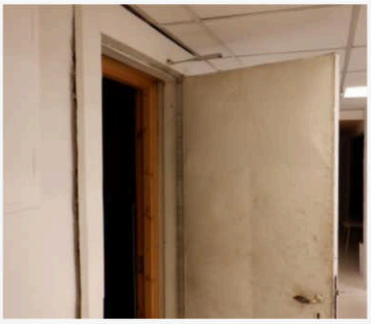
Dør til loft.

Dørene har tilstrekkelig brannklasse,

Dør til kjeller



Dør til kjeller har tilstrekkelig brannklasse A60S.



Dør til fyrrom, fra kontorlokaler, må ha byttes til brannmotstand A60S.

Delkostnad: 35000,-

Punkt:	**Gjennomføringer i branncellegrensende bygningsdeler**	**Avvik:**	**JA**	**Tiltaksgrad:**	**TG2**

Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon.

Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting.

Forkortelser/benevnelser	
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60, 90, 240	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
A eller B	*Gammel betegnelse på E og I*
TEK	*Tekniske forskrifter*

Elektriske kabler inntil metalltrådene i rabitzpuss i himlinger kan forårsake brann ved kortslutning/overledning. Gjennom etasjeskillerne bør elektriske kabler derfor trekkes gjennom plastrør (elektrikerrør).

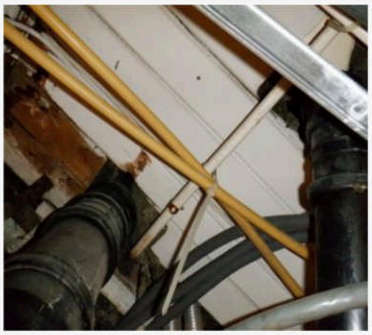
Beskrivelse:
Det er observert svakheter på gjennomføringer i branncellegrensende vegger/dekker. Avvik fra:Byggeforskrift 1985, kap. 30:6.



Gjennomføring i kjeller.



Gjennomføring i kjeller.



Gjennomføring i kjeller.



Gjennomføring i kjeller.



Gjennomføring i kjeller.

Forslag til løsning:
Det må iverksettes tetting av samtlige uklassifiserte gjennomføringer i vertikale og horisontale brannskiller. Det anbefales at det engasjeres et kvalifisert branntettingsfirma for å utføre dette arbeidet.

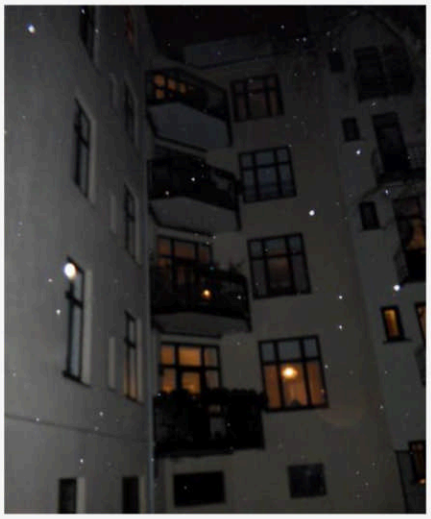
Gjennomføringene skal branntettes med et tetningssystem som har samme brannmotstand som konstruksjonen. Alle gjennomføringsprodukter må ha:
– monteringsanvisning på norsk, som må følges for å oppnå aktuell brannmotstand
– sikkerhetsdatablad for komponenter som inngår i gjennomføringstettingen
– Produkter som inngår i en branntetteløsning, skal monteres som ett system.

Byggforskseriens *520.342 Branntetting av gjennomføringer* kan benyttes for å få riktige løsninger.

Delkostnad: 40000,-

Punkt:	**Vinduer i innvendige hjørner**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

I denne gården er det observert vinduer i innvendig hjørne. Vinduene tilhører samme leilighet. Det er derfor ikke nødvendig med brannsikring av vinduene.



	Forkortelser/benevnelser
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60, 90, 240	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
F	*bygningsdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.*

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Nedforede himlinger**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Det ble ikke observert nedforede himlinger.

Krav:
Det skal være branncellebegrensende bygningsdeler over nedforede himlinger.

Forslag til løsning/vurdering:
Ikke aktuelt.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Hulrom**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Det ble ikke observert hulrom som ikke er egne brannceller eller ikke tilgjengelige.

Krav:
Hulrom skal være egne brannceller og tilgjengelig via inspeksjonsluker for kontroll og for brannslokking.

Forslag til løsning/vurdering:
Ikke aktuelt.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Brannspredning mellom brannceller i ulike plan**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Høye vinduer er ofte årsak til brannspredning oppover fasaden. Avstanden mellom vinduene er over 1:1, noe som betyr at det ikke er overhengende fare for brannspredning mellom etasjene.

Krav:
Det skal være kjølesone, brannklassifiserte bygningsdeler, sprinkling eller tilsvarende mellom etasjene.

Forkortelser/benevnelser	
E	*integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene*
I	*Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene*
30, 60, 90, 240	*hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser*
F	*bygningsdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.*

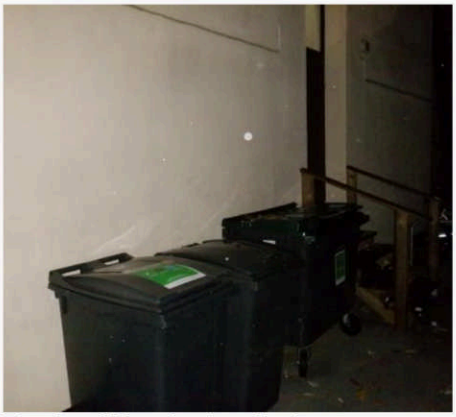
Forslag til løsning/vurdering:
Ingen tiltak er nødvendig.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Avfallscontainere**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Det er ikke observert avfallscontainere som står nære bygning.

Krav:
Det skal være god nok avstand mellom søppelcontainere og bygning. Avfallscontainere står mot murvegg.



Forslag til løsning/vurdering:
Avfallscontainere bør ha følgende avstander fra byggverk:

Oppsamlingsenhet	Krav til plassering
Plastbeholder mindre enn 660 liter	Minst 2,5 m fra bygninger
Plastbeholder (fra 660 liter) plassert alene	Minst 4 m fra bygninger
Tre eller flere plastbeholdere på samme standplass	Minst 6 m fra bygninger
En stålcontainer	Minst 4 m fra bygninger
Et avfallsskur/hus	Minst 8 m fra bygninger



Eksempel på brannsikring

Brannsikring er viktig ved plassering av oppsamlingsenheter for avfall. Ved å plassere åpne oppsamlingsenheter for avfall for nært byggverk, kan det som nevnt være fare for brannspredning ved påsatt brann eller selvantennelse.

Delkostnad: 0,-

Sum, post brannceller:	**85000,-**

3.2.4 Materialer, overflater og kledninger

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for at brann skal oppstå, utvikle og spre seg er liten. Det skal tas hensyn til byggverkets bruk og nødvendig tid for rømning og redning.

Materialer og produkter skal ha egenskaper som ikke gir uakseptable bidrag til brannutviklingen. Det skal legges vekt på mulighet for antennelse, hastigheten av varmeavgivelse, røykproduksjon, utvikling av brennende dråper og tid til overtenning.

Innenfor dette punktet ligger vurdering av:

- innvendige overflater og kledninger
- nedforet himling i rømningsvei
- isolasjon i konstruksjoner
- utvendige overflater
- taktekking

Punkt:	**Overflater i rømningsvei**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Rømningsveier skal ha overflate i klasse B-s1,d0 på ubrennbart eller begrenset brennbart underlag av klasse A2-s1,d0.

Forkortelser/benevnelser	
A2-s1,d0	*begrenset brennbart materiale, for eksempel gipsplater.*
B-s1,d0	*begrenset brennbart materiale som feks brannimpregnert tre*

Beskrivelse:
Det er ikke observert brennbare overflater i rømningsvei.

Forslag til løsning/vurdering:
Ikke aktuelt.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Overflater i hulrom**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Hulrom, for eksempel over systemhimling, skal ha samme overflate og kledning som underliggende rom. Det gjelder spesielt rømningsveier.

Beskrivelse:
Det ble ikke observert avvik under dette punkt.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Kabler over himling**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Det er ikke observert kabler over himling.

Forkortelser/benevnelser	
MJ	*Benevnelse for brannenergi*
prEN 54-14 Annex C	*Europeisk standard*

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Utvendig kledning**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Det er ikke observert utvendig kledning som ikke tilfredsstiller krav.

Forkortelser/benevnelser	
A2-s1,d0	*begrenset brennbart materiale, for eksempel GLAVA isolajon.*
B-s3,d0	*begrenset brennbart materiale som feks brannimpregnert tre og trebaserte plater, eller mur.*

Krav:
Utvendig kledning i bygninger på mer enn fire etasjer skal være i klasse B-s3,d0 eller bedre

Forslag til løsning/vurdering:
Ikke aktuelt.

Delkostnad:	0,-

Sum, post materialer, overflater og kledninger:	**0,-**

3.2.5 Rømningsveier

Plan	Virksomhet	Beskrivelse av rømningsveiene
Kjeller	Lager/boder Næringslokale	Utgang til to trapperom.
1. etg	Boenheter	Utgang til to trapperom. Vinduer under 5m til terreng.
2. etg	Boenheter	Utgang til to trapperom. Vinduer under 5m til terreng.
3. etg	Boenheter	Utgang til to trapperom.
4. etg	Boenheter	Utgang til to trapperom.
5. etg	Boenheter Lager/boder	Utgang til trapperom. Utgang til korridor med tilgang til to trapperom.
Hems	Boenheter	Interntrapp. Utgang til hovedtrapp (stige ned til øverste plan av hovedtrappen).

Punkt:	**Uavhengige rømningsveier eller rømning til sikkert sted fra hver branncelle**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Det er ikke observert manglende rømningsveier i bygningen.

Krav:
Det skal være uavhengige rømningsveier eller rømning til sikkert sted fra hver branncelle for varig opphold.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Rømningsveier utført som egen branncelle**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Beskrivelse:
Det er ikke observert rømningsveier som ikke er egen branncelle.

Krav:
Det skal være uavhengige rømningsveier eller rømning til sikkert sted fra hver branncelle for varig opphold.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	Avstander i rømningsvei	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Beskrivelse:
Følgende avstandskrav gjelder for utganger fra branncelle:

Risikoklasse	Lengde til nærmeste utgang fra branncellen
1,2	50m
4	Ingen krav

Krav:
Det er ikke observert avstander som overgår krav.

Forslag til løsning/vurdering:
Ikke aktuelt.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	Bredde i rømningsvei	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Beskrivelse:
Følgende breddekrav gjelder for brannceller:

Risikoklasse	Bredde på dør	Bredde i rømningsvei
2	0,86m	0,86m
4	0,86m	0,86m

Det er ikke observert bredder som ikke er i henhold til ovennevnte.

Forslag til løsning/vurdering:
Ikke aktuelt.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	Dører til/i rømningsvei, merking og fremkommelighet	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Beskrivelse:
Under dette punkt vurderes dører i rømningsvei (slagretning, åpningskraft, vridere), merking av rømningsvei samt om det lagres saker og ting i rømningsvei.

Krav:
Dører i rømningsvei skal lett kunne åpnes. Rømningsveiene skal være ryddige og lett å finne fram i.

Forslag til løsning/vurdering:
Ikke aktuelt.

Delkostnad: 0,-

Sum, post rømningsveier:	0,-

3.2.6 Tilstandsvurdering av installasjoner

Tilfredsstillende sikkerhet i et byggverk er betinget av at sentrale tekniske installasjoner opprettholder sin funksjon og brannmotstandsevne under hele eller deler av brannforløpet og minst den tiden som skal være tilgjengelig for rømning. Samtidig må disse ikke direkte eller indirekte bidra til uakseptabel brann- eller røykspredning.

Punkter som vurderes er:
- ventilasjonsanlegg
- vann- og avløpsrør, rørpostanlegg, sentralstøvsugeranlegg o.l.
- rør- og kanalisolasjon
- elektriske installasjoner
- piper og ildsteder

Punkt:	**Ventilasjonsanlegg**	**Avvik:**	**NEI**	**Tiltaksgrad:**	**-**

Fra kjøkken er det kullfilter, det vil si at avtrekksluft ikke går inn i egen kanal.
Fra bad er det mekanisk eller naturlig ventilasjon, det vil si at det er en vifte / ventil som fører avtrekksluft inn i luftekanal som går over tak.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	**Skorsteiner, ildsteder og fyringsanlegg**	**Avvik:**	**JA**	**Tiltaksgrad:**	**TG2**

Beskrivelse:
Skorsteiner som er i bruk er tilstandsvurdert og rehabilitert. Det er benyttet stålrør i forbindelse med rehabiliteringen.

Forslag til løsning/vurdering:





Det er tett mellom stålrør og innvendig vegg på skorsteinen. Dette har medført at vann har blitt stående og det har utviklet seg så mye rust at feieluken har rustet i stykker.

Det er tvilsomt at løsningen med at det er tett rundt stålrøret er en godkjent løsning, men det må avklares med fagperson. Dette avhenger av hvilken type stål-løsning man har benyttet.

Delkostnad: 5000,-

Punkt:	Gassanlegg	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Beskrivelse:
Det er ikke gassanlegg i bygningen.

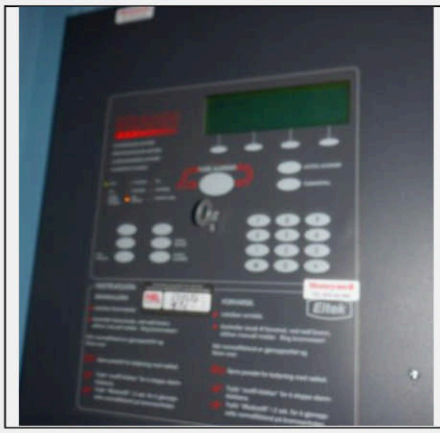
Delkostnad: 0,-

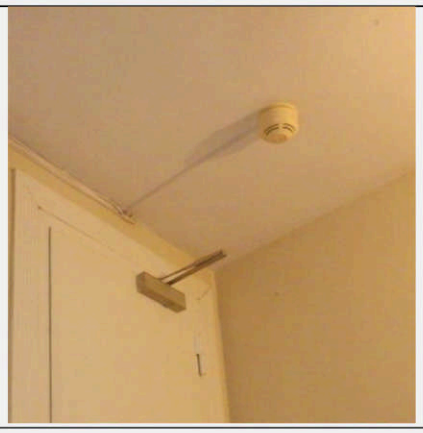
Sum, post installasjoner:	0,-

3.2.7 Tilstandsvurdering av brannverntiltak

Punkt:	Brannalarmanlegg	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Loftsutbyggingen har utløst krav til automatisk brannalarmanlegg i bygningen. Eksisterende anlegg virker til å ha nødvendig dekningsgrad..





Leilighetene er forholdsvis store til kun å ha en røykdetektor. Ved neste test anbefales det å sjekke om lydnivået på alarmen er høy nok til å tilferdsstille kravet på 60dB i soverom.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	Manuelt slokkeutstyr	Avvik:	JA	Tiltaksgrad:	TG2

Beskrivelse:
Det mangler slokkeutstyr i teknisk rom.

Krav:
Forskrift om brannforebygging § 7. Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dører til trapperom. I fellesarealer skal det bære slokkeapparat merket med etterlysende skilt. Det skal være serviceavtale på brannslokningsutstyr.

Forslag til løsning/vurdering:
Det må monteres slokkemidler på følgende sted:
- Teknisk rom, kjeller (fyrrom)

Delkostnad: 0,-

Punkt:	Automatisk slokkeanlegg	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Det er ikke krav til automatisk slokkeanlegg i bygningen.

Delkostnad: 0,-

Punkt:	Tilgjengelighet for brannvesenet	Avvik:	NEI	Tiltaksgrad:	-

Beskrivelse:
Brannvesenet har tilgang til alle boenheter med stigemateriell.

Krav:
Det må være atkomst og tilgang på slokkevann for brannvesen.

Forslag til løsning/vurdering:
Ingen tiltak nødvendig.

Delkostnad: 0,-

4 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHETEN I BRUKSFASEN

4.1.1 Krav til dokumentasjon

Dokumentasjon av brannsikkerheten er påkrevd for alle typer byggverk, og skal ta utgangspunkt i:

- overordnet funksjon (byggverkets forutsetninger og begrensninger, overført fra byggefasen)
- opprettholdelse av overordnet funksjon (gjennom organisering, instrukser, prosedyrer og rutiner)
- gjennomføring og erfaring (øvelser, opplæring, kontroll og vedlikehold)
- korrigerende tiltak

Generelt skal man kunne legge fram dokumentasjon på valgte løsninger, uavhengig av gjeldende forskrift da byggverket ble oppført/byggemeldt. For bygninger oppført etter eldre regelverk enn byggeforskrift 1985 stiller forebyggendeforskriften krav om at brannsikkerhetsnivået minst skal tilsvare nivået i byggeforskrift 1985. Dette tilsvarer i praksis krav i TEK.

4.1.2 Ansvar

Eier er ansvarlig for å opprettholde brannsikkerheten i byggverket. Eiers ansvar kan ikke fravikes gjennom avtaler.

4.1.3 Andre forhold

4.1.3.1 Branninstruks

Det skal være branninstruks i bygningen.

4.1.3.2 Egenkontroll

Det må gjennomføres egenkontrollrunder i bygningen jevnlig slik at man oppfyller Internkontrollforskriftens krav. Se vedlegg til denne rapporten. Egenkontroller kommer i tillegg til eventuelle serviceavtaler på tekniske anlegg

4.1.3.3 Brannøvelser

Det anbefales at det gjennomføres brannøvelser ca. en gang i året.

4.1.3.4 Rutiner

Man må ha rutiner som sikrer at trapperom ikke benyttes som lagringsplass samt at gangbaner i kjeller ikke brukes som lagringsplass.

4.1.4 Kontroll og vedlikehold

Alt av utstyr og installasjoner som har en funksjon innen brannvern, skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Det skal organiseres jevnlige internkontroll-runder for å kunne avdekke mangler. Det skal også utføres jevnlig kontroll og vedlikehold på branntekniske installasjoner av sakkyndig personell hvor dette er påkrevd, for eksempel brannslokningsapparater og eventuelt brannalarmanlegg.

4.1.5 Ettersyn med elektriske installasjoner

I murgårdene er de elektriske anleggene av svært varierende kvalitet. De gamle anleggene kan være utsatt for større belastning enn det de er dimensjonert for, blant annet ved økt bruk av elektriske apparater og strømforbruk generelt. Jevnlig kontroll av elektriske anlegg er nødvendig og et forskriftskrav. Termofotografering er et godt tiltak hvor en kan fotografere og "se" varme områder i det elektriske anlegget når det blir belastet.
På denne måten avdekkes varmegang i det elektriske anlegget som senere kan føre til brann.

5 TILSTANDSREGISTERING/HANDLINGSPLAN

Brannstrategi AS har på vegne av Sameiet Odins Gate 30E gjennomført en brannteknisk vurdering av:

Odins gate 30 E
O260 Oslo
Oslo
Gnr: 212 Bnr: 723

Befaringsdato: 01.11.2022.

5.1 Gradering

Brannstrategi har ved tilstandsregistreringen benyttet tilstandsgradering i henhold til NS 3424. Hensikten med graderingen er å få en best mulig prioritering for lukking av avvik og oppgradering av sikkerhetsnivå.

	Tilstandsgrader				
	TG 0 Ingen avvik	**TG 1 Mindre eller moderate avvik**	**TG 2 Vesentlige avvik**	**TG 3 Store eller alvorlige avvik**	**TG IU Ikke undersøkt**
Teknisk tilstand	Samsvar med referansenivå. Ingen tiltak nødvendig	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/utbedring	Bygning, bygningsdel eller tiltak har funksjonssvikt eller kan umiddelbart svikte. Behov for omfattende reparasjon eller utskifting	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser
Branntekniske Spesifiseringer	Løsning i henhold til referansesikkerhetsnivå eller brannkonsept i henhold til aktuell forskrift	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygningen ble oppført eller det er gitt dispensasjon. Også mindre alvorlige feil kommer i denne kategorien.	Mangler i tekniske/organisatoriske tiltak, som gir en vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i TEK og forebyggendeforskriften. Manglene skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner.	Vesentlige mangler i den tekniske og organisatoriske sikkerheten i forhold til TEK og forebyggendeforskriften. Vil medføre/gi en uakseptabel risiko for mennesker, materiell og miljø.	Skjult bærekonstruksjon. Manglende beregninger. Udokumentert utførelse
Tiltak	Ingen tiltak nødvendig	Utbedres innen 2-5 år[1]	Må utbedres eller installeres innen 2 år	Må utbedres straks	Må føyes til øvrig tilstandsanalyse når utført
Fargekode					

5.2 Registrerte avvik og handlingsplan

Avvikene er hentet fra de respektive punkter i kapittel 3 i brannteknisk rapport datert 12.11.2022.

Avvik nr:	Referansepunkt	Tilstandsgrad	Utbedringsfrist	Estimert kostnad
1	Etasjeskillere: Etasjeskillene i kjeller oppgraderes med ett lag gips.	TG2	01.11.2024	Kr. 300000
2	Gjennomføringer: Gjennomføringer i etasjeskillene utbedres.	TG2	01.11.2024	Kr. 40000
3	Branncellebegrensende dører: Det må gjennomføres røyktetting av dører til hovedtrapperom. Bod på nederste plan i baktrapp må ha branncellebegrensende dør samt dør til tidligere fyrrom fra kontorlokaler.	TG2	01.11.2024	Kr. 35000
4	Branncellebegrensende vegger: Bod i nederste plan baktrapp må være egen branncelle.	TG2	01.11.2024	Kr. 10000
5	Skorsteiner, ildsteder og fyringsanlegg: Utførelse av skorsteinsrehabilitering kontrolleres.	TG2	07.11.2023	Kr. 5000
6	Manuelt slokkeutstyr: Manglende slokkemiddel i fyrrom monteres.	TG2	11.01.2023	Kr. 500
			Sum:	Kr. 390500
			+ mva	Kr. 97625
			TOTALT:	Kr. **488125**

Ved å følge løsningsforslag i rapport vil man sikre at nødvendig sikkerhetsnivå oppfylles.

KONTROLLRUTINER SJEKKPUNKTER	JAN I ORDEN DATO/SIGN	FEB I ORDEN DATO/SIGN	MAR I ORDEN DATO/SIGN	APR I ORDEN DATO/SIGN	MAI I ORDEN DATO/SIGN	JUN I ORDEN DATO/SIGN	JUL I ORDEN DATO/SIGN	AUG I ORDEN DATO/SIGN	SEP I ORDEN DATO/SIGN	OKT I ORDEN DATO/SIGN	NOV I ORDEN DATO/SIGN	DES I ORDEN DATO/SIGN
MARKERINGS- OG LEDELYS												
Følgende kontrolleres, eventuell utbedres - skift lyspære/sikringer om nødvendig - sjekk alle armaturer for sprekker - kontrollér nødstrømskile etter anvisning, eventuelt selvtestfunksjonen på armaturene	**Kommentarer:**											
HÅNDSLOKKINGSAPPARATER												
Følgende kontrolleres, eventuell utbedres - er apparatet på plass - er apparatet godt synlig og merket - er det ryddig rundt apparatet - er apparatet uskadet - er trykk og plombering i orden	**Kommentarer:**											
BRANNSLANGER												
Følgende kontrolleres, eventuell utbedres - er slangeskapet godt synlig og merket - er det ryddet rundt skapet - er skapet lett å åpne - virker avstengningsventiler som de skal - er strålerør inntakt og lett å operere - sjekk at slangetrommel fungerer og at det ikke er lekkasje i denne - kontrollér at slangen er hel og i orden - er det vanntrykk fram til slangeskapet	**Kommentarer:**											

KONTROLLRUTINER SJEKKPUNKTER	JAN I ORDEN DATO/SIGN	FEB I ORDEN DATO/SIGN	MAR I ORDEN DATO/SIGN	APR I ORDEN DATO/SIGN	MAI I ORDEN DATO/SIGN	JUN I ORDEN DATO/SIGN	JUL I ORDEN DATO/SIGN	AUG I ORDEN DATO/SIGN	SEP I ORDEN DATO/SIGN	OKT I ORDEN DATO/SIGN	NOV I ORDEN DATO/SIGN	DES I ORDEN DATO/SIGN
UTVENDIGE FORHOLD												
Følgende kontrolleres, eventuell utbedres - brannkummer- og hydranter skal være lett tilgjengelig, godt merket og ventiler mv funksjonere lett - adkomst for brannvesenet kontrolleres - porter, bommer, parkering	**Kommentarer:**											
BRANNVEGGER/SKILLER												
Følgende kontrolleres, eventuell utbedres - slutter veggene mot omliggende konstruksjoner (gulv, vegg, tak) - er eventuelle utsparinger tettet med godkjent tettemasse - er nylig utførte boringer, hulltakinger etc kontrollert og tettet - er døråpninger beskyttet med dører i den brannklassen som skal være der	**Kommentarer:**											
BRANNDØRER												
Følgende kontrolleres, eventuell utbedres - er dørene skadefri - slutter dørbladene tett til kar/terskel - er selvlukkere intakte og lukker døren skikkelig - dører med magnetholder skal lukkes når magneten utkobles - er klassifieringsskilt intakt og synlig	**Kommentarer:**											

KONTROLLRUTINER SJEKKPUNKTER	JAN I ORDEN DATO/SIGN	FEB I ORDEN DATO/SIGN	MAR I ORDEN DATO/SIGN	APR I ORDEN DATO/SIGN	MAI I ORDEN DATO/SIGN	JUN I ORDEN DATO/SIGN	JUL I ORDEN DATO/SIGN	AUG I ORDEN DATO/SIGN	SEP I ORDEN DATO/SIGN	OKT I ORDEN DATO/SIGN	NOV I ORDEN DATO/SIGN	DES I ORDEN DATO/SIGN
RØMNINGSVEGER												
Følgende kontrolleres, eventuell utbedres - er rømningsveiene ryddige - dørene skal kunne åpnes uten ekstern nøkkel - er merking av rømningsveiene tilstrekkelig	**Kommentarer:**											

Brann- og redningsetaten

Oslo

Sameiet Odins Gate 30e

c/o OBF AS Postboks 4301 Nydalen
0402 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	24/13751 - 3	Michelle Helen Silvana Aker Åström, 91652323	20.09.2024

Dere må sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Odins gate 30 E	212/723

Vi mottok tilbakemelding fra dere 6. september 2024 på vårt brev datert 23. mai 2024. Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Brannstrategi AS, denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen. Det ligger en tiltaksliste som vedlegg til dette brevet, her er alle tiltak listet opp. Når vi mottar dokumentasjon på at tiltak er utbedret blir tiltaket satt i «grønt» Tilbakemeldingen er tilstrekkelig.

Dere må sende oss en ny skriftlig tilbakemelding **innen 20. september 2025.**

Hva skal dere sende oss?

- Dokumentasjon på de tiltak som er utbedret innen fristen for tilbakemelding.
- Skriftlig dokumentasjon på internkontrollen i gården.
- Dokumentasjon fra filming og rehabilitering av skorsteinene.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 24/13751, og sende oss på e-post:
postmottak@bre.oslo.kommune.no
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Dersom det oppstår forhold som gjør at dere ikke rekker å gjennomføre alle tiltakene i tråd med fremdriftsplanen, må dere ta kontakt med oss.

Har dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen	Michelle Helen Silvana Aker Åström
fagansvarlig Bygård	spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
Tiltaksliste for bygårder - Odins Gate 30

Mottakere:
Sameiet Odins Gate 30e c/o OBF AS Postboks 4301 Nydalen 0402 Oslo

BER

28.05.2024

TILSTANDSVURDERING

ODINSGATE 30 E, 0260 OSLO

GNR. 212, BNR 723 I OSLO KOMMUNE

PROSJEKTNR: 20240186

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG 3
- VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK 3
- VEDLIKEHOLDSBEHOV VVS 3
- VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO 3
- VEDLIKEHOLDSKOSTNADER 4

INNLEDNING 6
- MANDAT 6
- PREMISSER 6
- DEFINISJONER 6
- EIENDOMSINFORMASJON 8
- FLYFOTO/SKRÅFOTO 9
- OVERSIKTSKART 9
- AREALER 11
- ODINSGATE 30E, 0260 OSLO 11
- HISTORIKK 11

VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK 12
- ODINSGATE 30E, 0260 OSLO 18

VEDLIKEHOLDSBEHOV VVS 19
- ODINSGATE 30E, 0260 OSLO 20

VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO 21
- ODINSGATE 30E, 0260 OSLO 23
- ODINSGATE 30E, 0260 OSLO 24

SAMMENDRAG

VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK

Eiendommen består av en bygård fra 1912, som inneholder 10 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (næringslokale i sokkeletasjen), beliggende på Frogner i Oslo. Bygården er tegnet av arkitekt Christian Reuter og er bygget i jugendstil. Hovedkonstruksjonene er opprinnelige fra byggeår og er følgelig utført etter datidens byggeskikk og forskrifter.

Bygget fremstår som godt ivaretatt, men det må likevel påregnes tiltak de kommende 10 år for å fortsatt opprettholde et normalt vedlikeholdsnivå.

VEDLIKEHOLDSBEHOV VVS

VVS-anleggene, med rør for vanninntak og avløpsrør, er fra byggeåret 1912, og avløpsledningene er av støpejern, samt enkelte MA-rør. Vannledningene er vesentlig av kobber. Det er felles varmtvannsforsyning fra Hafslundnetts fjernvarmeveksler i kjeller fra 2016. Det er blandeventil og sirkulasjonspumpe.

Bygget har spillvann som er tilknyttet kommunale ledninger som ligger lokalt og i henhold til informasjon, har det ikke vært problemer ved disse etter at Proline Norge AS utførte innvendig rørfornying av avløpsledninger, rørstammer og bunnledninger ved belegging med glassfiberarmert Jotun Baltoflake Ecolife Proline.

VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO

Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg, og delvis åpent eller forlagt med kabel i rør. Røranlegget er hovedsakelig utført med stålrør med innslag av plastrør.

Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavlen i kjelleren, opp til underfordelingene i tilknytning til leilighetene. Fordelingsanlegget for stikkontakter og teknisk kabling er utført med PN og PR kabler i rør og åpent forlagt.

Det er ikke etablert internkontrollsystem med underliggende rutiner og kontrollrunder, og dette må etableres.

Det vises forøvrig til fremlagt internkontrollrapport fra em elektro datert 2019, for deler av anlegget (hovedtavle, hovedoppgang og baktrapp). Eiendommen hadde også andre feil og mangler som er beskrevet i IK rapport som må utbedres.

VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Vedlikeholdsbehovet relatert til forskriftsmangler og anbefalte strakstiltak samt 1-5 år, er oppsummert i underliggende tabell (hele eiendommen). Kostnder relatert til perioden 6-10 år finnes er oppsummert bakerst i vår rapport ("Oppsummert kostnadsbilde")

	FORSKRIFTSMANGLER	ANDRE STRAKSTILTAK	5 ÅR	PER M² I BTA
Bygg	0	60 000	3 315 000	307,66
Vvs	0	30 000	250 000	34,04
Elektro	40 000	10 000	0	21,28
Sum ekskl. mva.	**40 000**	**100 000**	**3 565 000**	**362,98**
Merverdiavgift (25%)	10 000	25 000	891 250	90,74
Sum inkl. mva.	**50 000**	**125 000**	**4 456 250**	**453,72**

VEDLIKEHOLDSKARAKTER

Basert på ovennevnte vedlikeholdsbehov relatert til forskriftsmangler, strakstiltak og 1-5 år oppnår eiendommen følgende karakterer:



Vedlikeholdskarakteren baserer seg på avsetninger etter BERs vurdering av forskriftsmangler, strakstiltak, og ekstraordinære kostnader ut over normalt vedlikehold per kvadratmeter i perioden 1-5 år.

Karakteren gir en indikasjon på vedlikeholdsetterslepet per kvadratmeter, og vises som en kombinasjon av tallverdier og en fargeskale. Rød farge indikerer et større etterslep og grønn indikerer at eiendommens tilførte vedlikehold er i balanse, og eiendommen uten strakstiltak eller forskriftsmangler.

Erfaringsmessig vil planlagte tiltak som ikke utføres innenfor budsjettåret fordeles ut over det etterfølgende året. Dette balanseres ved en innbyrdes forskyvning mellom de enkelte tiltak.

Videre må det bemerkes at vi benytter gjennomsnittlige markedspriser for årlig vedlikehold per kvadratmeter. Disse hensyntar ikke nødvendigvis bygningers faktiske arealer og størrelse, som har innvirkning på vedlikeholdskostnader. Arealstørrelse på eiendom vil ha innvirkning på karakteren.

Vedlikeholdskarakter

Karakter D antyder at bygningen har noe etterslep på vedlikeholdet. I all hovedsak er etterslepet knyttet til forskriftsmessige feil og mangler på de tekniske bygningsdelene innenfor alle tre fagområder. Lukking av disse avvik vil gi eiendommen en enda bedre vedlikeholdskarakter.

KOSTNADSFORDELING

Vår vurdering omhandler fellesarealer, herunder loft, kjeller, trappeoppganger samt fasader, tak og uteområder. Den enkelte seksjon er ikke vurdert i denne rapporten. Følgelig har vi kun estimert kostnader som normalt tilfaller sameiet ("Gårdeier").

Vedlikeholdsbehovet relatert til forskriftsmangler og anbefalte strakstiltak samt 1-5 år, er oppsummert i følgende tabell (hele eiendommen):

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER/GÅRDEIER	ANDRE	SUM
Bygg	0	3 075 000	0	300 000	3 075 000
Vvs	0	430 000	250 000	0	680 000
Elektro	0	400 000	0	0	400 000
Sum ekskl. mva.	**0**	**3 905 000**	**250 000**	**300 000**	**4 155 000**
Merverdiavgift (25%)	0	976 250	62 500	75 000	1 038 750
Sum inkl. mva.	**0**	**4 881 250**	**312 500**	**375 000**	**5 193 750**

INNLEDNING

Oppdragsgiver:
Sameiet Odinsgate 30 E
v/Jacob L`Orsa

Prosjektansvarlig:
Nils-Erik Christiansen

Utførende konsulenter:
Bygg: Nils-Erik Christiansen

Dokumentasjonskontroll:
Utført av:

Ansvarlig partner/KS:
Nils-Erik Christiansen

Befaringsdato:
07.05.2024

Tilstede:
Jacob L´Orsa

MANDAT

Sameiet Odinsgate 30 E har anmodet BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS om å utarbeide en tilstandsvurdering av eiendommen Odinsgate 30 E, 0260 Oslo, med gnr. 212 , bnr. 723 i Oslo kommune.

Vurderingen består av en teknisk gjennomgang av de viktigste forhold innenfor byggeteknisk, VVS- og elektroinstallasjoner. Rapporten skal gi en enkel beskrivelse av vedlikeholdet av bygningsdeler for de kommende 10 år . Rapporten vil primært peke på avvik, skader, feil og mangler som ble observert under befaringen, beskrive anbefalte tiltak, samt gi et estimat på kostnadene for nødvendige strakstiltak. Hvis det er registrert forhold, som med relativt stor sannsynlighet vil medføre kostnader i løpet av de neste 10 år , er dette anført i ledeteksten under de forskjellige kapitlene og medtatt i tabellen til slutt i innledningskapitlet.

Vurderingen omhandler fellesarealer, herunder loft, kjeller, trappeoppganger samt fasader, tak og uteområder. Den enkelte seksjon er ikke vurdert i denne rapporten.

PREMISSER

Rapporten skal gi en generell karakteristikk av bygningens tekniske tilstand for de bygningsdeler som er tilgjengelig for inspeksjon og som er gjennomgått.

Branntekniske forhold er som et utgangspunkt ikke vurdert i denne rapporten.

Dokumentet er basert på det som er observert under befaring og som ved visuell kontroll kan vurderes, samt gitte opplysninger. Bygningsdeler og ensartede areal som går igjen flere ganger er kontrollert ved å besiktige et representativt utvalg. Vi har ikke ansvar for skjulte feil og mangler, samt mangelfulle opplysninger om vurderingsobjektet som vi ikke kunne ha oppdaget slik god skikk tilsier.

Rapporten omfatter en teknisk og en økonomisk vurdering av bygningsmassen. Vi har ikke mottatt teknisk informasjon direkte fra brannvesen eller andre offentlige myndigheter / etater da dette må rekvireres skriftlig fra eiendommens eier og krever behandlingstid hos etatene. Kostnadsestimater for nødvendige og anbefalte utbedringer er basert på erfaringstall og stipulerte masser, og må kun betraktes som retningsgivende og ikke eksakte. Merverdiavgift er ikke medtatt under de enkelte kapitler, men fremkommer sammen med sluttbeløpene i sammendraget.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier.

DEFINISJONER

Tilstandsanalysen er utført med NS 3424 og registreringsnivå 1 som utgangspunkt. Tilstanden angis med tilstandsgrader iht. Norsk Standard NS 3424 ved bruk av 4 tilstandsgrader som referansenivå.

Tilstandsgrad 0 tilsier ingen symptomer, tilstandsgrad 1 svake symptomer, tilstandsgrad 2 middels kraftige symptomer, tilstandsgrad 3 betydelig kraftige symptomer og omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt. Ved tilstandsgrad 0 fremstår bygningsdelen som ny uten bemerkninger. Tilstandsgraden i denne rapporten er satt i forhold til den finish som kan forventes og aksepteres i slike lokaler.

Vi har vurdert og beskrevet konsekvensene av registrerte tilstander. Konsekvenser er beskrevet ved angivelse av konsekvensgrader (KG) iht. NS 3424. KG 0 tilsier tilsier ingen konsekvenser, KG 1 små og middels konsekvenser, KG 2 vesentlige konsekvenser og KG 3 store og alvorlige konsekvenser. Eksempler på aspekter vi har vurdert konsekvens for er; sikkerhet, helse, ytre miljø, estetikk, energiforbruk, tap av kulturminner, konsekvens for virksomheten, økonomi og andre brudd på lover og forskrifter.

Prioritert

Anbefalte tiltak og kostnader er beskrevet og inndelt etter fargekoder med hensyn til følgende prioritering:

Prioritet	Fargekode
Høy	Rød
Middels	Gul
Lav	Grønn
Utskiftning	Ingen

EIENDOMSINFORMASJON

Matrikkel:

Gnr. 212 , Bnr. 723 i Oslo Kommune

Adresse:
Odinsgate 30 E, 0260 Oslo

Hjemmelshaver:
Seksjonert - flere

Tomteareal:
731,5 m^2

Beskrivelse

Eiendommen består av en bygård med 10 boenheter og 3 næringsseksjoner, beliggende i et veletablert eldre boligområde på Frogner i Oslo. Bygården er tegnet av arkitekt Christian Reuter og oppført i jugendstil i 1912,

Leilighetene ligger i 1-4 etasje, i tillegg til to leiligheter innredet på loftet, og har hovedtrapp med heis og en kjøkkentrapp. Deler av kjeller/sokkeletasje benyttes til næringsformål (lager/kontor), boder, fellesrom/teknisk. Loftet med noe lagringsboder.

Eiendommen er listeført på Byantikvarens Gule liste.

FLYFOTO I SKRÅFOTO



Fotokilde: 1881.no

OVERSIKTSKART



Kartkilde: Seeiendom.no

AREALER

Underliggende arealer er målt på flyfoto. Loftsareal er satt skjønnsmessig av BER. BER har ikke kontrollmålt arealer i forbindelse med vårt oppdrag. Underliggende arealer er ikke eksakte og er beskrevet her kun for å gi inntrykk av byggets størrelse. Bygården besto opprinnelig av 8 leiligheter pluss en vaktmesterbolig i kjeller. 5 av leilighetene er på 155 kvm, 3 på 166 kvm og kjellerleiligheten på 60 kvm. Kjellerarealet er nå næringslokale for en bedrift. Loftet sto ferdig utbygget i 2006. Det opprinnelige loftsarealet som ble utskilt til utbygging var på 270 m2, og senere seksjonert til 2 seksjoner på ca. 80 m2 hver.

ODINSGATE 30E, 0260 OSLO

ETASJE	BRUK	BRUTTOAREAL (BTA)
Kjeller	Næringsarealer, boder, fellesrom	400,0 m^2
1. etasje	2 leiligheter, trapperom	400,0 m^2
2. etasje	2 leiligheter, trapperom	400,0 m^2
3. etasje	2 leiligheter, trapperom	400,0 m^2
4. etasje	2 leiligheter, trapperom	400,0 m^2
Loft	Boder (kaldloft), trapperom	350,0 m^2
Sum areal		**2 350,0 m^2**

Angitte arealer iht arealoppstilling i brannteknisk rapport, datert 11.12.2022. Arealene er ikke kontrollmålt av BER.

HISTORIKK

Byggeår

1912	Bygård

Ombygginger/oppgraderinger siste år:

1986-2017	Iflg. styret er det i nyere tid gjort flere tiltak ved eiendommen, bl.a. ble balkongene i tilknytning til kjøkkentrappen fjernet i 1986. Det ble i 1998 installert heis i bygget, i 2006 ble loftet bygget ut til leiligheter og det ble opprettet takterrasser. I 2010 og 2013 fikk bygården nye balkonger i bakgården, i 2017 ble det gjort arbeid med uteområdet mot Odins gate samt at deler av taket ble lagt om mot Odins gate

VEDLIKEHOLDSBEHOV BYGGTEKNISK

20 Bygning, generelt — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG 1

BESKRIVELSE

Gården er oppført i 1912 med 5 etasjer pluss loft. Antatt fundamentering på fjell eller faste masser. Grunnmur og kjellergulv i støpt betong, med bærende yttervegger av tegl og kammet fasadepuss. Etasjeskillere i bjelkelag av tre med antatt med stubbloftleire. Opprinnelig takkonstruksjon oppført som saltak med kaldtloft. Takflate med varierende tekking, og takflate mot Odins Gate er omtekket med skifertak. Takflater mot bakgård, samt karnapp mot Odins Gate, med dobbeltfalset båndtekking, samt ett felt med korrugerte stålplater. Vinduer er av varierende alder, med enkelte originale vinduer og noen vinduer av nyere dato.

Bad/våtrom vil berøres av anbefalt utskifting av vannrør mv, men dette er vanskelig å vurdere da leielighetene ikke har vært del av vurderingen.

21 Grunn og fundamenter — 10 000

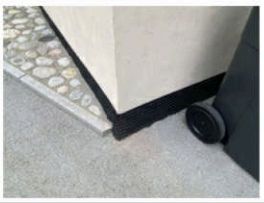
BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG 0

BESKRIVELSE

Det bøe utført omfattende utomhustiltak i 2017, hvor terrenget mot Odins gate ble hevet med støpt plate på mark som gav tilstrekkelig fall bort fra vegglivet, og anlagt plen med kantstein rundt. Mot bakgård ble det lagt ny drenering, og deler av arealet mot vegglivet i bakgården belagt med elvestein/dekorstein med fall bort fra fasade, samt at en større del av arealet i bakgård består av infiltrerende masser for å håndtere overvann. Ved befaring av kjeller fremstod denne som tørr og med normalt godt inneklima.

TG pga. alder.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE / TIDSROM	KOSTNAD
217	Drenering Gårdeier	Klemlist/overgangsbeslag er ikke montert på grunnmurspapp/fuktsikring. Dette er nødvendig for å redusere fare for vanninntrengning av overvann, eller ved stor nedbør. 	2	1	1-5 år	10 000
Sum						**10 000**

23 Yttervegger — 2 605 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E, 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Grunnmur er oppført i plasstøpt betong med bærende yttervegger i hulmur av teglstein. Fasaden har en glatt puss i 1-2. etasje og en kammet murpuss i 3-5. etasje, som gir gården et karakteristisk preg.

Det er ikke observert konstruktive skader på yttervegg, setninger eller helningsavvik av betydning.

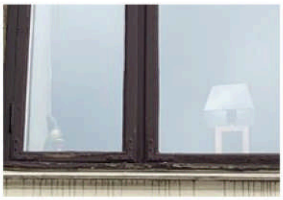
Vinduer er av varierende alder. Enkelte leilighetsvinduer er originale med ett lags-glass, og enkelte vinduer er skiftet ut til nyere tre lags-isolerglassvinduer av nyere dato. Eldre, originale vinduer i kjeller.

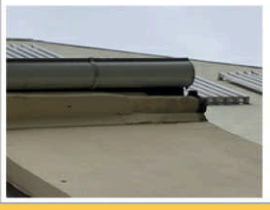
Nyere velux-vinduer (2006) på tak i loftsleiligheter og originale takvinduer/røykluker i loftsboder.

Vinduer ble kun besiktiget fra bakkenivå, og deler av vinduskarmer i leiligheter bar preg av slitasje og eldre, og med behov for vedlikehold og overflatebehandling.

Det nevnes likevel at det kan være en økonomisk gevinst på sikt ved å skifte til nyere vinduer med bedre u-verdi, for å bedre energieffektiviteten og redusere fyringskostnader. Det ble opplyst på befaring at beboere tidligerselv har vedlikeholdt/skiftet vinduer, men atr ansvarsforholdet mtp. ansvar og kostnader ved utskiftning av vinduer og dører til leiligheter ikke er endelig avklart.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
234	Vinduer, dører, porter Gårdeier	Originale takvinduer/røykluker i fellesareal loftsboder må påregnes å skiftes ut, da det på befaring ble opplyst at det hadde vært registrert fukt/lekkasje rundt disse. Det ble kun registrert et eldre vindu på befaringen. 	2	2	1-5 år	**25 000**
234	Vinduer, dører, porter Gårdeier	Gården er listeført gul liste, som medvirker til at eventuell utskifting må skje med vinduer lik de eksisterende. Deler av vinduer i 1. og 4. etasje er allerede skiftet, uviss hvilket år. Ut fra en helhetsvurdering basert på alder og tilstand, kan de gamle vinduene tilknyttet leiligheter, samt sålebenker og omramming, vurderes utskiftet, estimert kostnad for utskiftning av alle leilighetsvinduer +/- 2,5MNOK. men observert tilstand tilsier at dette ikke er et akutt behov. På sikt vil det trolig være en økonomisk gevinst i å gjøre et slikt tiltak fordi det reduserer energibehovet og fyringskostnadene. TG pga. alder. 	2	3	6-10 år	**0**
Sum						**2 605 000**

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND/TILTAK	TG	KG	TYPE / TIDSROM	KOSTNAD
234	Vinduer, dører, porter Gårdeier	De 36 vinduene mot gate ble sist overflatebehandlet i 2007, mens vinduene i bakgård ble overflatebehandlet i 2011. En del av de eldre vinduene bærer synlig preg av slitasje og elde, med noe råteskader og behov for vedlikehold/reparasjoner. Strakstiltak vil hovedsakelig være oppmaling av karmer og rammer, eventuelt etablering av varevinduer på innsiden dere dette mangler på vinduer mot gate. Totalkostnad vil være avhengig av antall vinduer som vedlikeholdes, men snittkostnad for skraping, utbedring av mindre skader og overflatebehandling estimeres til ca. kr 12 - 15 000,- per vindu inkl. falser og kanter. I tillegg kommer eventuell rigg med lift eller stillas, noe som tilsier at tiltak bør planlegges sammen med tiltak på fasade forøvrig. Ekstra kostnader må påregnes der det mangler innvendig varevindu. Tg grunnet alder. 	2	1	1-5 år	500 000
235	Utvendig kledning og overflate Gårdeier	Full fasaderehab for fasade mot Odins gate. All kammet puss, inkl. sålbenker, fjernes og tegl renses før det legges ny grovpuss og sluttpuss lik den eksisterende, samt utskifting av sålbenker. Tiltaket innebærer leie av stillas, og det bør vurderes samkjøring av tiltak for å spare riggkostnader 	2	1	1-5 år	2 000 000
235	Utvendig kledning og overflate Gårdeier	Det må påregnes en nærmere inspeksjon av fasaden, der man går opp med lift for å undersøke omfanget. Erfaringsmessig kan utbedring av lokale skader anbefales der totalt omfang av bom (løs puss) utgjør mindre enn 25 % av fasaden. Er det større områder enn dette anbefales det å fjerne all eksisterende puss og pusse på nytt. Fasade mot bakgård bar preg av noe synlig smuss og misfarging, samt noe bom rundt skorstein Dette har trolig årsakssammenheng med avvik ved avrenning fra takterrasser og takrennesystem, og omtales nærmere under punkt #265. Det utarbeides derfor to scenarier med tilhørende kostnadsestimater, hhv. lokal reparasjon og fullstendig fasaderehabilitering. Kontroll av fasade inkl. leie av lift innenfor en tidsramme på 2 dager. 	2	2	1-5 år	20 000
Sum						**2 605 000**

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND/TILTAK	TG	KG	TYPE / TIDSROM	KOSTNAD
235	Utvendig kledning og overflate Gårdeier	Det er observert bom og mindre partier med løs/manglende puss på deler av fasaden som har kammet puss mot Odins gate. Øvrig del av fasaden, med glatt puss, mot gate fremsto uten synlige tegn til skader på befaringstidspunktet. Utbedring av mindre og lokale pusskader bør ses i sammenheng med kontroll av fasade forøvrig, slik at lift kan benyttes parallelt. Tiltaket innebærer nennsom nedpigging av mindre områder med løs puss i områder med synlig skader, grovpuss og sluttpuss lik den eksisterende. Det er også registrert pusskader i deler av bakgårdsfasade, i overgang mellom gesims og yttervegg. Det må utføres tiltak for å redusere fare for nedfall. Det er avgjørende viktig at tiltaket utføres av kvalifiserte håndverkere, da omfanget lett kan eskalere med "ukontrollert" nedpigging. 	2	1	1-5 år	60 000
Sum						**2 605 000**

24 Innervegger — 350 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG 0

BESKRIVELSE

I kjeller er det i hovedsak plasstøpte betongvegger med malt overflate. I øvrige etasjer er det innslag av pussede og malte veggflater, trolig murte, samt trevegger som avgrensing mellom boder og i næringslokaler, i tillegg til lette vegger inne i leiligheter. Veggoverflatene fremstår med en normal standard for slike type eldre gårder. Trapperomsvegger er pussede og malte og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

I kjeller er det hovedsakelig malte, eldre fyllingsdører av tre. Inngang fra trapperom til hhv. kjeller og loft av ståldør EI30. Enkelte utvalgte rom i kjeller har varierende dørtyper i all hovedsak av tre. Dører til bodrealer og næringslokale er branndører EI30. Nevnte tredører er gamle, men fremstår i hovedsak som velholdte. Dører til de respektive seksjonene er ikke vurdert, men det registreres at det er en blanding av opprinnelige og nyere dører. Innerdører fremstår byggteknisk uten akutt utskiftningsbehov (brannteknisk forhold er ikke vurdert, men det anbefales en egen gjennomgang på dette punktet).

TG pga. alder.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND/TILTAK	TG	KG	TYPE / TIDSROM	KOSTNAD
246	Kledning og overflate Gårdeier	Kjeller, fellesarealer og trapperom fremstår med varierende vedlikeholdsbehov. Avsetning basert på skjønnsmessig anslag.	2	1	1-5 år	350 000
Sum						**350 000**

25 Dekker — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG 0

BESKRIVELSE

Etasjeskiller antas utført som bjelkelag av tre, med stubbeloftsleire.

TG pga. alder.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
259	Andre deler av dekker Leier/Gårdeier	Det er registrert noe avvik relatert til brannsikring av etasjeskiller mv, men dette er beskrevet i egen brannteknisk rapport og derfor ikke inkludert i BERs rapport. 	2	2	Forskriftsmangel	0
Sum						**0**

26 Yttertak — 300 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Opprinnelig takkonstruksjon oppført som saltak med kaldtloft, og med varierende type tekking. Takflate mot Odins Gate med nyere skifertak. Takflater mot bakgård, samt karnapp mot Odins Gate, av dobbeltfalset båndtekking. Nordvestre fløy (utstikker) mot bakgård med korrugerte stålplater.

Det er fremlagt tidligere vurdering fra 2017, som omhandler takene. I rapporten omtales kondens på veluxvinduer i loftsleiligheter, og det pekes på mulige årsaker som lav takvinkel, samt uheldig plassering rett over komfyr, der det vil oppstå større mengder damp pga. matlaging.

Det er ikke opplyst om aktive lekkasjer, og kaldloftet fremsto uten tegn til aktive lekkasjer på vår befaring, bortsett fra ved eldre takvindu. Eldre tekking av stålplater fremstår med rustanløp og vi er ikke kjent med alder på undertak. Basert på visuell vurdering fremstår de eldre takflatene med behov for omtekking, men ved regelmessige årskontroller, rens av takrenner mv, kan omtekkingsbehov vurderes utsatt 5-10 år.

Erfaringsmessig vil kostnader til takomtekking ligge i nivå kr 3 000,- per m², men totalkostnad være avhengig av synergier ved etablering av stillas mv

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
261	Primærkonstruksjon Andre	Det ble opplyst om isdannelser ved takfotene om vinteren. Dette kan i så fall medføre to potensielt uheldige konsekvenser: 1) Nedfall av istapper og lignende med påfølgende fare for person- eller materiell skade. 2) Opphoping av is ved takfot som kan skade taket og kan føre til oppsamling/oppstuving av vann som potensielt kan forårsake lekkasje inn i bygget. Kaldloftenes utforming i dag tilsier at tidvis isdannelse er påregnelig. Eventuelle proaktive tiltak kan være: - Etablering av bodvegger i netting for bedre luftsirkulasjon. - Etterisolering av etasjeskiller mot 4. etasje, som også reduserer energiforbruket. - Sikre lufting av kaldloftene med taklyrer. Kostnader for etterisolering og etablering av nye nettingboder på loft estimeres til å ligge i nivå kr. 200 000,-. Etablering av luftelyrer vil kunne utføres parallelt med en senere omtekking av eldre taktekking, og vil inklusive bygningsmessige arbeider og beslagligge i nivå kr. 100 000,-	1	-	1-5 år	300 000
Sum						**300 000**

27 Fast inventar — 60 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Blokkene har 4 murte teglsteinspiper fra byggeår med tilsammen ni pipeløp som er rehabiltert med stålrør. Feieluker av stål på loft og kjeller. Det ble opplyst at feier relativt nylig har rengjort pipeløpene samt at brannvesenet har vært på besøk, uten at det et er påpekt avvik ved pipene. I hovedsak er ikke vi heller kjent med avvikene forhold.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND/TILTAK	TG	KG	TYPE / TIDSROM	KOSTNAD
271	Murte piper og ildsteder Gårdeier	En andel av feielukene til pipeløpene fremstår ikke helt tette og er varierende grad korrodert. Det bør tas en gjennomgang av lukene med rens av de aller fleste samt utskiftning av rundt 4 stk. Piper fremstår med noe pusskader over tak.	2	1	Strakstiltak	60 000
Sum						**60 000**

28 Trapper, balkonger, m.m. — 50 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG 2

BESKRIVELSE

Hovedtrapp er i stål med malte inntrinn i tre, og rekkverk i malt stål med malte håndløpere i tre. Trapp opp siste etasje til loftsleilighetene er i stål. Trapp opp første etasje har terrassobelegg.

Bi-/kjøkkentrapp er i tre med malte trinn, rekkverk og håndløper i tre.

Bygården har nyere balkonger, oppført i innvendige hjørner på fasade i bakgården i 2010, i 1. etasje fra 2013. Balkongene er utkragete stålbalkonger med rekkverk i malt stål og ulik utforming av dekket. Balkongene har tremmegulv i trykkimpregnert virke, utvendige nedløp og fall mot fasade.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND/TILTAK	TG	KG	TYPE / TIDSROM	KOSTNAD
284	Balkonger og verandaer Gårdeier	Det ble registrert tegn til lekkasjer fra takterrasser ned langs fasadevegger i tilknytning til balkonger. Utbedringstiltak innebærer utbedring av beslagløsning ved kilrenner, samt overganger til takrenner i området over balkonger. I tillegg ble det registrert noe lekkasjer og skader på nedløp, som krever utbedring. Det er to takterrasser i tilknytning til loftsleilighetene, og den ene er nylig totalrehabilitert pga tidligere vannskader ned til underliggende etasje. Det gjensto mindre arbeider på befaringsdagen, herunder sikring og komplettering av rekkverk mv. Det legges til grunn at igangsatte tiltak sluttføres på en fagmessig og forskriftsmessig måte. 	2	2	1-5 år	50 000
Sum						**50 000**

70 Utendørs, generelt — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Bakgård er oppgradert med plen og beplanting, samt asfalterte gangveier i forbindelse med utbedring av grunnmurssikring/ drenering. Det gjenstår noe arbeid i forbindelse med etablering av utvendig døradkomst til fellesrom/fyrrom fra bakgård.

Tiltak forbundet med fyrron/teknisk rom vil være avhengig av løsningsvalg og styrets ønsker.

Forsiden av bygningen er oppgradert med plenaraler og beplantning, med fall bort fra bygningskropp.
Utendørsarealene fremstår med god standard. Det er planlagt utskifting av gjerde. Ingen vesentlige tiltak bør være nødvendig de kommende 10 år, forutsatt normalt vedlikehold, ettersyn/drift.

ODINSGATE 30E, 0260 OSLO

TYPE I TIDSROM	UTSKIFTNING	HØY	MIDDELS	LAV	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel		–			–
Strakstiltak		60 000			60 000
1-5 år	–	2 105 000	850 000	360 000	3 315 000
6-10 år	–	–	–	–	–
Totalt	**0**	**2 165 000**	**850 000**	**360 000**	**3 375 000**

KOSTNADSFORDELING

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER I GÅRDEIER	ANDRE	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel	–	–	–	–	–
Strakstiltak	–	60 000	–	–	60 000
1-5 år	–	3 015 000	–	300 000	3 315 000
6-10 år	–	–	–	–	–
Totalt	**0**	**3 075 000**	**0**	**300 000**	**3 375 000**

VEDLIKEHOLDSBEHOV VVS

30 VVS-installasjoner, generelt — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Leiligheter har bad og kjøkken men disse ikke befart. Det ble opplyst at disse har forskjellig grad av rehabilitering og er eiers ansvar vedrørende vedlikehold. Badene i leilighetene har sanitærutstyr i baderom som består av WC, servant og dusj.

I 2016 ble det gamle varmeanleggene byttet til fjernvarme fra Hafslund Nett, med fjernvarmesentral plassert i fyrrom i kjeller. Pumpe sirkulerer vannet via termisk isolerte rørledninger av stål frem til radiatorer under vinduene i leilighetene. Radiatorene har manuelle kraner og termostat kraner i leilighetene. Varmeanlegget har ekspansjonskar, type lukkede membrankar fra 2016.

Det er kun naturlig avtrekksventilasjon på bad og kjøkken i gården.

TG2 er gitt grunnet manglende balansert ventilasjon, samt alder på VVS installasjonene.

31 Sanitærinstallasjon — 430 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Sanitærinstallasjoner består av WC, servanter, dusjer og benkebeslag på kjøkken. Hovedstrekk avløpsrør er støpejern med strømper, og mindre avløpsledninger er lagt i plast. Bygget er forutsetets å være utstyrt med desentraliserte varmtvannsberedere, som er plassert i hver leilighet. Det ble ikke registret installert vannmåler.

TG2 er satt grunnet alder på rørinstallasjonene.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Gårdeier	Forbrukvannledninger er lagt i kobber og flere stammer bærer preg av slitasje. I tillegg ble det under befaring observert korrosjonskader på deler av forbrukvannledninger i kjeller. Deler av nettet erstattes derfor med nytt. Opprinnelige kaldt og varmtvannsledninger, samt sirkulasjonsledning i kobberrør, i alle hovedstrekk. Normal teknisk levetid er 25-100 år. Anbefalt brukstid er 50 år (Ref. Byggforsk).	2	-	1-5 år	**400 000**
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Gårdeier	Vannmåler bør installeres, da dette er en rimeligere løsning enn en stipulert vannavgift basert på antall leiligheter og areal. Estimert kostnad for dette er NOK 30 000.	2	1	Strakstiltak	**30 000**
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Gårdeier	Sanitærrør består hovedsakelig av eldre støpejernsrør med muffer og disse er i hovedsak opprinnelige. Det ble observert noen "nyere" strekk i PVC-rør. Hvis rørene i hver boenhet har skader eller slitasje på enkelte punkter, men generelt er i god stand, kan det være aktuelt å sette inn nye deler lokalt ved å bytte ut de skadde partiene. Dersom reparasjonsbehovet skyldes slitasje eller korrosjon på grunn av alder eller belastning som er lik på hele anlegget, må man vurdere om en helhetlig utbedring er mer hensiktsmessig. En utbedring ved innsetting av nye deler vil da bare ha begrenset levetid. En avgrenset del av avløpsrøret kan repareres ved å sette inn en ny del som erstatning for den gamle. BER er ikke kjent med hele omfanget av strømpelegging av avløpsrør, grenrør mv.	2	1	1-5 år	**0**
Sum						**430 000**

32 Varme — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG IU KG -

BESKRIVELSE

Bygget er oppvarmet med fjernvarme og radiatorer, men vi er ikke kjent med tilstand på radiatorer og tilknyttet utstyr.

Loftsleilighet er elektrisk oppvarmet.

33 Brannslokking 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Gården er utstyrt med håndslukkerutstyr i hver enkelt leilighet.

36 Luftbehandling 250 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Bygningen er naturlig ventilert, hovedsaklig via ventiler i luftepiper, i tillegg er det naturlig avtrekk i bad via felles avtrekkskanaler, basert på oppdrift (ikke mekaniske vifter). Det forutsettes at utvalgte enheter har etablert kjøkkenavtrekk med kullfilter. Dersom det er leiligheter med kjøkkenavtrekk tilknyttet felles avtrekkskanaler, må disse bygges om.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
369	Annet utstyr for luftbehandling Leier/Gårdeier	Det anbefales etablering av avtrekksvifter på tak for bedre håndtering av ventilasjon fra kjøkken og bad.	2	1	1-5 år	250 000
Sum						**250 000**

73 Utendørs røranlegg 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Eksisterende utvendige ledninger er tilknyttet kommunale ledninger. Overvann føres via sluk og kummer. I henhold til informasjon, har det ikke vært problemer med disse. TG2 er gitt grunnet alder.

ODINSGATE 30E. 0260 OSLO

TYPE I TIDSROM	UTSKIFTNING	HØY	MIDDELS	LAV	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel		–			–
Strakstiltak		30 000			30 000
1-5 år	400 000	–	250 000	–	650 000
6-10 år	–	–	–	–	–
Totalt	**400 000**	**30 000**	**250 000**	**0**	**680 000**

KOSTNADSFORDELING

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER/GÅRDEIER	ANDRE	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel	–	–	–	–	–
Strakstiltak	–	30 000	–	–	30 000
1-5 år	–	400 000	250 000	–	650 000
6-10 år	–	–	–	–	–
Totalt	**0**	**430 000**	**250 000**	**0**	**680 000**

VEDLIKEHOLDSBEHOV ELEKTRO

40 Elkraft, generelt — 40 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
40	Elkraft, generelt Gårdeier	Sameiet har ikke opprettet internkontrollsystem med underliggende rutiner og kontrollrunder, og dette må etableres. Sameiet er i dag underlagt internkontrollforskriften og kostnadsestimat er kun for etablering av internkontrollsystem og underliggende kontrollrutiner. Nødvendige kontrollrunder kommer i tillegg. 	2	2	Forskriftsmangel	20 000
40	Elkraft, generelt Gårdeier	Det ble fremlagt rapport for utført kontroll av de elektriske installasjonene i fellesarealer i 2019. Eier og bruker av de elektriske installasjonene skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V i Forskift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL). For virksomheter som omfattes av Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) vil rutiner for å ivareta dette ansvaret inngå i vedkommendes internkontroll. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Kostnadsestimat er for kontroll av de elektriske installasjonene i fellesanleggene. KG 2 er satt på grunn av manglende kontroll av de elektriske installasjonene.	2	2	Forskriftsmangel	20 000
Sum						**40 000**

41 Basisinstallasjoner for elkraft — 10 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Bygningene sin fremføring av kabler og ledninger er utført som kabler og ledninger forlagt skjult i rør i konstruksjonen eller direkte på vegg eller tak, samt kabler forlagt direkte på vegg eller tak. Det er varierende alder på kabler og ledninger. Det forekommer eldre kabler/ledninger i fellesinstallasjonene og disse må kontrolleres opp i mot tørr eller sprø isolasjon.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
412	Systemer for jording Gårdeier	Under gjennomgangen av fellesarealer ble det ikke funnet ut hvordan jordingsystemet for eiendommen er etablert. Jordingssystemet må verifiseres for utjevning til respektive soilrør. Kostnadsestimat er kun for kontroll av jordingsanlegget med tilhørende utjevninger. KG2 er satt på grunn av mulig fare for potensialforskjeller i installasjonen.	2	2	Strakstiltak	10 000
Sum						**10 000**

42 Høyspent forsyning — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E. 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG IU KG -

BESKRIVELSE

Eiendommen blir forsynt fra en trafokiosk i nærmiljøet via en nyere PVC jordkabel fra E-verkets (netteier

43 Lavspent forsyning — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E, 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG 2

BESKRIVELSE

Hovedfordelingen er etablert i eget rom i kjelleretasjen og er utført som et tavlestativ med hovedsikring, stigesikringer, strømmålere og kurssikringer for forbrukskurser.

Sikringsskap/underfordelinger er etablert i de enkelte boenhetene med hovedsikring og kurssikringer for de aktuelle boenhetene. KG2 er satt på bakgrunn av alder og registrerte avvik fra IK.

44 Lys — 200 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E, 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Belysningen i fellesarealer er utført med lamper og armaturer som er montert direkte på vegg eller tak, vesentlig med LED belysning, dels lyskilder med energisparende pærer, PL-rør og lysstoffrør. Belysningen er av varierende alder og det må påregnes enkelte utskiftinger i årene som kommer.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
442	Belysningsutstyr Gårdeier	Deler av fellesarealer og trappeganger har eldre belysning og det må påregnes enkelte utskiftinger i årene som kommer grunnet alder. I tillegg vurderes behov for utvidelse av utvendig belysning	2	-	6-10 år	200 000
Sum						**200 000**

45 Elvarme — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E, 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 1 KG -

BESKRIVELSE

Det er elektrisk oppvarming i loftsleilighetene.

53 Telefoni og personsøking, generelt — 150 000

BYGG NR: ODINSGATE 30E, 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG -

BESKRIVELSE

Bygningene er i dag etablert med hvert sitt porttelefonanlegg med et svarapparater til hver boenhet.

REF.	BYGNINGSDEL	BESKRIVELSE TILSTAND I TILTAK	TG	KG	TYPE I TIDSROM	KOSTNAD
534	Systemer for porttelefoner Gårdeier	Bygningene innehar porttelefonanlegg som er av eldre årgang og hvor enkelte apparater i boenheter ikke virker. Anleggene må påregnes utskiftes i nær framtid.	2	1	1-5 år	150 000
Sum						**150 000**

54 Alarm- og signalsystemer — 0

BYGG NR: ODINSGATE 30E, 0260 OSLO
BYGGEÅR: 1912

TG 2 KG 1

BESKRIVELSE

Bygningen har brannvarslingsanlegget type Eltek er installert i bygningen i 2010, med detektorer i hver leilighet, trapperom og kjeller. Ingen opplysning om registrerte avvik, men anlegg av denne type har normal påregnelig levetid på ca. 15-20 år.

ODINSGATE 30E, 0260 OSLO

TYPE I TIDSROM	UTSKIFTNING	HØY	MIDDELS	LAV	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel		40 000			40 000
Strakstiltak		10 000			10 000
1-5 år	150 000	–	–	–	150 000
6-10 år	200 000	–	–	–	200 000
Totalt	**350 000**	**50 000**	**0**	**0**	**400 000**

KOSTNADSFORDELING

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER I GÅRDEIER	ANDRE	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel	–	40 000	–	–	40 000
Strakstiltak	–	10 000	–	–	10 000
1-5 år	–	150 000	–	–	150 000
6-10 år	–	200 000	–	–	200 000
Totalt	**0**	**400 000**	**0**	**0**	**400 000**

ODINSGATE 30E, 0260 OSLO

TYPE I TIDSROM	PRIORITET	BYGG	VVS	ELEKTRO	TOTAL	PER M2 BTA I ÅR
Forskriftsmangel		–	–	40 000	40 000	17,02
Strakstiltak		60 000	30 000	10 000	100 000	42,55
1-5 år	Høy	2 105 000	–	–	2 105 000	179,15
	Middels	850 000	250 000	–	1 100 000	93,62
	Lav	360 000	–	–	360 000	30,64
	Utskiftning	–	400 000	150 000	550 000	46,81
6-10 år	Høy	–	–	–	–	0
	Middels	–	–	–	0	0
	Lav	–	–	–	–	0
	Utskiftning	–	–	200 000	200 000	17,02
Totalt		**3 375 000**	**680 000**	**400 000**	**4 455 000**	**189,57**
Totalt vedlikehold de neste 10 år eksklusiv ekstraordinært vedlikehold					**4 315 000**	**183,62**

KOSTNADSFORDELING - ODINSGATE 30E, 0260 OSLO

TYPE I TIDSROM	LEIER	GÅRDEIER	LEIER I GÅRDEIER	SUM KOSTNAD
Forskriftsmangel	–	40 000	–	40 000
Strakstiltak	–	100 000	–	100 000
1-5 år	–	3 565 000	250 000	3 815 000
6-10 år	–	200 000	–	200 000
Totalt	**–**	**3 905 000**	**250 000**	**4 155 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 6050 **Selskapsnavn:** SAMEIET ODINS GATE 30E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ODINS GATE 30E

Organisasjonsnummer: 997610547
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:00, Hos Linda og Håkon .



Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2



Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jacob A. L'Orsa er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Tommy Lidi foreslås som protokollvitne

> **Forslag til vedtak:**
> Tommy Lidi er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt. Avsetning til Brodahl på 65 000 ink mva er ikke gjort i balansen. Note i årsmeldingen. Janne sender spørsmål til regnskapsposteringer som følges opp av avgående styre.**

5. Styrehonorar

Styret foreslår at man fortsetter uten godtgjørelse for styreverv.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret mottar honorar samlet med 15.000 som styret selv disponerer etter eget valg. Dette gjelder fra 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

6. Endring av vedtekter - pkt 3.2

Det er på det rene at sameierene har forholdt seg til at utskiftning av vinduer og inngangsdører (til hver seksjon) har vært seksjonseiers eget ansvar og kostnad. Det samme gjelder vedlikehold.

Gjeldende vedtekter lyder:

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.**

Styrets innstilling
Styret innstiller på å endre vedtektenes pkt 3.2 til følgende:

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. **Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også den enkelte sameier.**

Vedtektene oppdateres med dette pr. 28. april 2025

Forslag til vedtak:
Vedtektenes pkt 3.2 endres til følgende: Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også den enkelte sameier. Vedtektene oppdateres med dette pr. 28. april 2025

✓ **Vedtatt.**

7. Avregning a-konto varmtvann og fyring 2024

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
La overskuddet for 2024 stå på a-konto for varmtvann og fyring (mot dekning av fremtidig underskudd)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Utbetale 2024 overskudd til seksjonseiere (må gjelde alle)

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag fra seksjon 10 - Sjøen og Lidi - Sak A

Fremmet av: Sjøen/Lidi

Dette forslaget har vært oppe flere ganger, men vi vil igjen legge inne et forslag om at dette nå bør prioriteres. Trappetrinnene er veldig slitt og vi har ved flere anledninger i vinter opplevd at hvis man har grove sko/støvletter på, henger de seg fast i stål-listene i trappen.

Styrets innstilling
Styret er positive til å få gjennomført oppussing av trapperommet.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter pristilbud på oppussing av oppgangen, som legges frem for sameiet.

✓ **Vedtatt.**

9. Forslag fra Sjøen/Lidi - sak B

Fremmet av: Sjøen/Lidi

Vi fikk en mail av styret for en stund tilbake ang. brannvern. Der ble det pålagt at vi skal flytte søppelkassene ut fra veggen pga brannfare.

Hvis man gjør dette, vil det bli en fin åpen plass langs veggen der de sto. Foreslår derfor at vi setter en hyggelig vedlikeholdsfri sittegruppe der.

Styrets innstilling
Styret synes dette er en god ide og støtter forslaget

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Diskusjon om dette som et bomiljøtiltak. Øke trygghetsfølelse og åpne for trivsel og noe felles bruk. Kan vi se på andre områder, f.eks på forsiden? Nytt styre ser på mulige løsninger.**

10. Forslag fra seksjon 4 - Rygg og Høst - sak 1

Fremmet av: Rygg/Høst

Sak 1) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024.

Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024 godkjennes uten merknader.

Styrets innstilling
Tidligere protokoller er sendt ut til salle sameiere, og krever ikke godkjenning, men vi er nøytrale til forslag 1

> **Forslag til vedtak:**
> Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 29.05.2024 godkjennes uten merknader.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Forslag fra Rygg/Høst - sak 2

Sak 2) Godkjenning av protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025

Forslag til vedtak: Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025 godkjennes uten merknader.

Styrets innstilling
Tidligere protokoller er sendt ut til salle sameiere, og krever ikke godkjenning, men vi er nøytrale til forslag 2.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.03.2025 godkjennes uten merknader.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag fra Rygg/Høst - Sak 3

Fremmet av: Rygg/Høst

Sak 3) Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for sameiet. Vi ber om at styret i årsmøtet gir en redegjørelse for oppfølging av vedtakene under Sak 6.3 i sameiets årsmøte 22.4.24. Vi ber om at alle innhentede eksterne rapporter distribueres til sameiet i god tid før møtet.

Forslag til vedtak: Styret følger opp pålegg fra årsmøtet og iverksetter rullerende plan for internkontroll, brannsikring og vedlikehold i sameiet.

Styrets innstilling
Til sak 3: Sameiet har i årsmøtet fått presentert gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak. Pålegg fra offentlig myndighet skal naturligvis følges opp, vedtak i sameiets møter følges opp etter beste evne og med de økonomiske rammr styret til enhver tid må forholde seg til. Styret har ansvar for å følge offentligrettslige krav til f.eks internkontroll m.m. Dette er en del av den løpende drift og fordrer ikke et vedtak her. Styret stiller seg ikke bak forslaget til vedtak av denne grunn.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ Forslaget er **Ikke vedtatt.**
> Vedtak som ble fattet; **Sameiet tar styrets redegjørelse til etterretning.**

13. Forslag fra Rygg/Høst - sak 4

Fremmet av: Rygg/Høst

Sak 4) Utestående krav fra Storo Blikkenslagerverksted AS

Vi ber styret fremlegge et oppsett på hva som ble fakturert av Storo Blikkenslagerverksted AS i 2023 og frem til årsmøtet 22.04.2024, og hva som fortsatt gjenstår av krav.

Forslag til vedtak: ENTEN Styret inngår forlik med Storo om gjenstående krav innen 31.12.2025. ELLER Årsmøtet tar styrets redegjørelse til etterretning.

Styrets innstilling
Styret har løpende informert sameiet om denne saken, og har nå redegjort for dette i årsrapporten. Styret anser at sameiet er ferdig med saken med mindre det kommer et krav innen foreldelsesfristen som antatt er desember 2026.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret inngår forlik med Storo om gjenstående krav innen 31.12.2025

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet tar styrets redegjørelse til etterretning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

14. Forslag fra Rygg/Høst - Sak 5

Fremmet av: Rygg/Høst

Sak 5) Informasjon om sameiet på Vibbo

Det står på Vibbo at sameiet består av 13 boligseksjoner. Dette er ikke riktig. Sameiet består av 10 boligseksjoner og tre næringsseksjoner.

Forslag til vedtak: Styret retter feil informasjon på Vibbo om type seksjoner i sameiet.

Styrets innstilling
Til sak 5; Hvis styret har anledning til å endre benevnelser i VIBBO skal vi gjøre det, om ikke har det ingen formell betydning.

Forslag til vedtak:
Styret retter feil informasjon på Vibbo om type seksjoner i sameie**t hvis mulig**

✓ **Vedtatt.** Protokollført fra Daimyo/Haakon Bache; Seksjon 1 er en boligseksjon, selv om det fremgår av vedtekter og grunnboken at den er en næringsseksjon.

15. Forslag fra Rygg/Høst - sak 6

Fremmet av: Rygg/Høst

Vibbo har protokoll fra årsmøte 2024, men mangler protokoller fra ordinære og ekstraordinære årsmøter fra foregående år.

Styrets innstilling

Årsmøteprotokoller for tre år anses mer relevant, all den tid styret i gården har tradisjon for å oppdatere oversikt på gjennomførte prosjekter (se eget vedlegg). Ved behov skal den enkelte sameier få tilgang på tidligere års rapporter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret besørger publisering av manglende årsmøteprotokoller på Vibbo minst fem år tilbake i tid.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret sørger for at de tre siste års protokoller med regnskap er tilgjengelige på VIBBO

✗ **Ikke vedtatt.**

16. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Sittende styre stiler ikke til gjenvalg, og oppfordrer andre i sameiet til å stille til valg. Tommy Lidi har gitt beskjed om at han ikke vil fortsette som vara.

Valgkomite er valgt med Håkon Honningsvåg og Gudmund Høst. Frist for innstilling er 15/6.

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

17. Generell orientering - Dokumentasjon

Her vedlegges etterspurt dokumentasjon. Dette til orientering

Forslag til vedtak:
Dokumentasjon tas til etterretning

✓ **Vedtatt. Branntiltak legges ved.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6050
SAMEIET ODINS GATE 30E

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ODINS GATE 30E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. juni kl. 18:00 og lukker 29. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6050

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtekter
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ODINS GATE 30E

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Jacob velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Jacob velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Krizstina og Tommy velges til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Krizstina og Tommy velges til å signere protokollen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Snr. 15 er det tidligere kontoret i underetasjen. Daimyo har avklart med plan og bygningsetaten at denne seksjonen er byggemeldt som bolig, og ikke bruksendret til næring/kontor på noe tidligere tidspunkt. Seksjonen er således kategorisert i matrikkelen som bolig.

Jf. seksjoneringsbegjæringen er seksjonen definert som næring, på lik linje med snr. 1 og snr. 14.

I vedtektene er seksjon 15 definert som næring.

Daimyo har til hensikt å selge snr. 15 som en bolig, og ønsker derfor å endre formålet i vedtektene til bolig, slik at dette kan endres hos Kartverket.

Seksjonen kan benyttes til bolig, jf. avklaring med Plan og bygg, men det er ikke ønskelig eller forenlig med vedtektene.

Som del av forslaget fra Daimyo om å endre vedtektene har styret forhandlet en løsning med Daimyo, for å rydde opp i fordeling av fyringsutgifter. Se vedlegg. Dette slår da negativt ut for snr. 1, 14 og 15, og positivt ut for alle øvrige seksjoner, med unntak av loftsleilighetene som ikke er tilkoplet frying og varmtvann.

Mht. arealer er det gjort en tilpasning til bruksareal for de tre næringsseksjonene. Endring av fyringsutgifter for alle som er koblet til fyring og varmvann fremkommer av vedlegget.

Endring av formål krever 2/3 dels flertall. Endring av fyringsbrøk forutsettes av Daimyo å gjelde kun for det tilfellet at formålet for snr. 15 endres fra næring til bolig.

Styrets innstilling
Styret mener at dette er en fornuftig løsning, og fremmer derfor forslaget om endringer under ett.

Forslag til vedtak
Forslag til reviderte vedtekter, "Vedtekter Odins Gate 30 - juni 2025_revisjon snr. 15" vedtas.

Vedlegg
1. Vedtekter Odins Gate 30 - juni 2025_revisjon snr. 15.pdf
2. Revidert budsjett 2025_ fyringsnøkkel.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen, bestående av Håkon Honningsvåg og Gudmund Høst, legger med dette frem sitt forslag til nytt styre i Sameiet Odins gate 30E.

Forslag til vedtak:

Følgende personer velges til styret:

- **Styreleder:** Magne Amund Eriksen (ekstern kandidat – se vedlagt CV)
- **Styremedlemmer:**Linda Rui (seksjon 8)
  Janne Gro Rygg (seksjon 4)
- **Varamedlemmer:**Torulf Nilsson (seksjon 3)
  Ellen Sofie Thorsen (seksjon 9)

Valgkomiteens arbeid og vurdering:

Valgkomiteen har vurdert tre kandidater til ekstern styreleder, alle foreslått av OBOS. Den innstilte kandidaten, Magne Amund Eriksen, har mange års erfaring som styreleder i boligsameier, inkludert ledelse av større prosjekter og solid byggteknisk kompetanse. Komiteen har gjennomført intervju og innhentet to referanser, og sitter igjen med et meget positivt inntrykk av kandidaten.

Kostnaden for sameiet knyttet til ekstern styreleder er kr 33.900 per år, samt et engangsbeløp på kr 14.250 til Styre og Ledelse AS for identifisering av kandidat.

Valgkomiteen vurderer at det foreslåtte styret gir en god balanse mellom intern representasjon og ekstern kompetanse, og anbefaler enstemmig at forslaget vedtas.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Amund Eriksen
  Se valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Gro Rygg
- Linda Rui
  Linda skal velges for ett år

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Sofie Thorsen
- Torulf Nilsson

Vedlegg

1. CV_Magne Amund Eriksen_StyreCV (1).pdf

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Odins Gate 30

Vedtatt i sameiermøte den 23.april 2013
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Sist revidert den ~~28. april 2025~~

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Odins gate 30 og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 723 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. november 1985.

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19. juni 1996.

Fra juni 2025 vil sameiet bestå av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Dette skal tinglyses, og vedtektene revideres iht dette,

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Det er ikke tillatt for juridiske personer å eie boenheter i sameiet. Begrensning gjelder bare for boligseksjoner, de ~~2~~3 næringsseksjonene – seksjon 1 og~~,~~ 14 ~~og 15~~ – er unntatt fra denne bestemmelsen.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.4 Begrenset bruksrett av pipeløp

«Det vises til servitutt i grunnboken datert__/---------- _____vedrørende utbedring av pipeløp gjort Februar/ Mars 2013. Seksjonseiere har tinglyst enerett på pipeløpene som ble utbedret i 2013. For å kunne koble seg til et pipeløp hvor pipeløputbedringen er påkostet av en eller flere andre sameiere, må ny(e) erver(e) av gjeldende seksjon dekke sin andel av kostnadene. Betaling skjer direkte til rettighetshaver/gjeldende seksjonseier.»

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også den enkelte sameier.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Sameiebrøk

Seksjonsnr.	Sameiebrøk
1	125
2	155
3	155
4	155
5	166
6	155
7	166
8	155
9	166
10	90
11	90
14	75
15	70
	1 723

Fyringsnøkkel

Seksjonsnr.	Fyring og varmtvann
1	~~60~~110
2	155
3	155
4	155
5	166
6	155
7	166
8	155
9	166
10	0
11	0
14	~~0~~65
15	50~~0~~
	~~1 333~~1498

Kostnadene blir fordelt etter seksjonens brøk. Seksjon 10 og~~,~~11~~,14,15~~ er ikke koblet til fyringsanlegget. Alle kostnadene forbundet med fyringsanlegget som drift, service, vedlikehold, og utskiftninger skal fordeles etter fyringsnøkkelen.

Heisnøkkel

Seksjonsnr.	Etasje	Fordeling
1	0	0
2	1	5,0 %
3	1	5,0 %
4	2	7,5 %
5	2	7,5 %
6	3	10,0 %
7	3	10,0 %
8	4	12,5 %
9	4	12,5 %
10	5	15,0 %
11	5	15,0 %
14	0	0,0 %
15	0	0,0 %
		100,00 %

Kostnadene blir fordelt etter seksjonens etasje i sameiet. Seksjon 1,14,15 benytter ikke heisen. Alle kostnadene forbundet med heisens drift, service, vedlikehold og utskiftninger skal fordeles etter heisnøkkelen.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ved sameiermøte regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall. (minst to tredjedel av de angitte stemmene.)

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

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer og minimum to varamedlemmer. Et av styremedlemmene må være sameier og myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er

forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet kan velge revisor men må ikke. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

	Kabel TV/ Bredbånd			Heis			Felleskost			Fyring & Varmtvann			TOTALT 2025	
Felleskostnader 2025	**Total**	**Per mnd**	**Brøk**	**Total**	**Per mnd**	**Brøk**	**Total**	**Per mnd**	**Brøk**	**Total**	**Per mnd**	**Brøk**	**SUM 2025**	**Per måned**
Seksjon 1	-	-	0 %	-	-	0,0%	70 009	5 834	125	13 503	1 125	60	**83 512**	**6 959**
Seksjon 2	6 912	576	10 %	1 150	96	5,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**129 757**	**10 813**
Seksjon 3	6 912	576	10 %	1 150	96	5,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**129 757**	**10 813**
Seksjon 4	6 912	576	10 %	1 725	144	7,5%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**130 332**	**10 861**
Seksjon 5	6 912	576	10 %	1 725	144	7,5%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**138 968**	**11 581**
Seksjon 6	6 912	576	10 %	2 300	192	10,0%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**130 907**	**10 909**
Seksjon 7	6 912	576	10 %	2 300	192	10,0%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**139 543**	**11 629**
Seksjon 8	6 912	576	10 %	2 875	240	12,5%	86 811	7 234	155	34 884	2 907	155	**131 482**	**10 957**
Seksjon 9	6 912	576	10 %	2 875	240	12,5%	92 972	7 748	166	37 359	3 113	166	**140 118**	**11 676**
Seksjon 10	6 912	576	10 %	3 450	288	15,0%	50 406	4 201	90	-	-		**60 768**	**5 064**
Seksjon 11	6 912	576	10 %	3 450	288	15,0%	50 406	4 201	90	-	-		**60 768**	**5 064**
Seksjon 14	-	-	0 %	-	-	0,0%	42 005	3 500	75	-	-		**42 005**	**3 500**
Seksjon 15	-	-	0 %	-	-	0,0%	39 205	3 267	70	-	-		**39 205**	**3 267**
Sum	**69 120**		**100 %**	**23 000**		**100 %**	**965 000**		**1 723**	**300 000**		**1 333**	**1 357 120**	**113 093**
Total fra budsjett 2025	69 120			23 000			965 000			300 000			1 357 120	

FORSLAG TIL REVISJON FYRING - FRA JULI 2025

Snr	Eierbrøk	Ny Fyringsnøkkel	Andel	Kost	Avvik mot nå	Pr mnd
Seksjon 1	125	110	0,0734	22 029	- 8 526	-kr 710,50
Seksjon 2	155	155	0,1035	31 041	3 842	kr 320,19
Seksjon 3	155	155	0,1035	31 041	3 842	kr 320,19
Seksjon 4	155	155	0,1035	31 041	3 842	kr 320,19
Seksjon 5	166	166	0,1108	33 244	4 115	kr 342,92
Seksjon 6	155	155	0,1035	31 041	3 842	kr 320,19
Seksjon 7	166	166	0,1108	33 244	4 115	kr 342,92
Seksjon 8	155	155	0,1035	31 041	3 842	kr 320,19
Seksjon 9	166	166	0,1108	33 244	4 115	kr 342,92
Seksjon 10	90		0,0000	-	-	kr 0,00
Seksjon 11	90		0,0000	-	-	kr 0,00
Seksjon 14	75	65	0,0434	13 017	- 13 017	-kr 1 084,78
Seksjon 15	70	50	0,0334	10 013	- 10 013	-kr 834,45
	1723	1498	100 %	300 000	0	0

Magne Amund Eriksen



Schweigaards gate 86, 0656 Oslo
Tlf.: +47 95 797 666 | magneriksen@gmail.com
født: 26. januar 1981

Jeg er en engasjert og løsningsorientert person med solid kompetanse innen bygg og økonomi. Jeg verdsetter godt samarbeid og har stor tro på at felles innsats og gode relasjoner skaper de beste resultatene. Viktig at oppgaver og prosesser håndteres profesjonelt og i samarbeid med andre, med løsninger som er bærekraftige og praktiske. God og tydelig informasjon til andelseiere og beboere er for meg nøkkelen til godt styrearbeid.

Kompetanse

Styreleder Borettslag	Styreleder 10+ år Borettslaget Miljøgaten I Forvaltning av borettslaget, vedlikehold og rehabilitering av bygg, piper, fasade og fellesarealer, økonomistyring, kommunikasjon med andelseierne, håndtering av saker, utbygging av råloft til leiligheter, omlegging av tak, brannvern
Leder Kontrollutvalg	Leder 5+ år Kontrollutvalget Sagene IF Påse at Sagene If drives i samsvar med regelverk og vedtak, forsvarlig forvaltning av styret og administrasjonen, økonomistyring, rapportering til årsmøtet, revisjon
Styremedlem	Hatt ulike styreverv i det private og for forening
Annet	Nåværende stilling er daglig leder i BorealEx 7+ år Innebandydommer Oslo og Akershus Bandykrets 10+ år meddommer Borgarting lagmannsrett

Utførte prosjekter i borettslag

Utbygging av råloft til leiligheter	Omlegging av tak
Fasaderehabilitering og andre utbedringer på bygg og fasade	Renovering av bad, inkludert sanering av hussopp og reparasjon av bjelker
Brannsikring av dører og rørsjakter	Installasjon av seriekoblet brannalarmanlegg
Installert nytt callinganlegg	Spyling av avløpsrør
Bygging av balkonger	Radonmåling med tilhørende tiltak
Utbedring av trappeløp	Belysning og oppgradering av bakgård

Utdanning

Aug 2013 – Juni 2016	Bachelor ingeniør bygg – Teknisk planlegging Oslo Metropolitan University, Oslo og Queensland University of Technology, Brisbane (Australia)
Aug 2005 – Okt 2006	MSc i internasjonal markedsføring og ledelse Handelshøyskolen BI, Oslo
Aug 2001 – Juni 2005	Bachelor i eksportmarkedsføring Handelshøyskolen BI, Oslo, Leeds Metropolitan University, Leeds (UK) og London South Bank University, London (UK)

Erfaring

Sep 2023 -	Daglig leder, BorealEx, Mo i Rana
Des 2021 – Aug 2023	Konsulent for forretnings- og prosjektledelse, Selvstendig næringsdrivende, Oslo
Mai 2019 – Nov 2020	Consumer agent, Webhelp, Barcelona (Spain)
Sep 2013 – Apr 2019	Markeds- og prosjektkonsulent, Selvstendig næringsdrivende, Oslo
Mai 2012 – Aug 2013	Saksbehandler Back Office, NAF Assistanse, Oslo
Jan 2011 – Apr 2012	Kundebehandler, NAF Assistanse, Oslo
Aug 2010 – Okt 2010	Prosjektkoordinator, Eniro Norge, Oslo
Mar 2007 – Nov 2009	Account manager, Dun & Bradstreet Norway, Oslo
Des 2001 – Feb 2007	Låsansvarlig, deltid, ICA Steen & Strøm, Oslo
Aug 2000 - Aug 2001	Assisterende butikksjef, Rimi Waldemar Thranes gate, Oslo
Aug 1999 - Juni 2000	Kassamedarbeider, Rimi Waldemar Thranes gate, Oslo

Referanser

Gro Ladegård	Styremedlem Borettslaget Miljøgaten I, tlf.: +47 924 08 441
Olav Ingolfsland	Daglig leder Francke Bygg AS, tlf.: +47 950 49 094
Dag Ø. Eriksen	Styreleder BorealEx AS, tlf.: +47 948 07 505
Andreas Stryni	Styremedlem Borettslaget Miljøgaten 1, tlf.: +47 482 83 315

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.25
Selskapsnummer: 6050 **Selskapsnavn:** SAMEIET ODINS GATE 30E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jacob velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Krizstina og Tommy velges til å signere protokollen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring av vedtekter

Forslag til reviderte vedtekter, "Vedtekter Odins Gate 30 - juni 2025_revisjon snr. 15" vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magne Amund Eriksen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Janne Gro Rygg

☐ Linda Rui

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ellen Sofie Thorsen

☐ Torulf Nilsson

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET ODINS GATE 30E

Organisasjonsnummer: 997610547
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. juni kl. 18:00 til 29. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Jacob velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jacob velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Krizstina og Tommy velges til å signere protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Krizstina og Tommy velges til å signere protokollen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av vedtekter

Snr. 15 er det tidligere kontoret i underetasjen. Daimyo har avklart med plan og bygningsetaten at denne seksjonen er byggemeldt som bolig, og ikke bruksendret til næring/kontor på noe tidligere tidspunkt. Seksjonen er således kategorisert i matrikkelen som bolig.

Jf. seksjoneringsbegjæringen er seksjonen definert som næring, på lik linje med snr. 1 og snr. 14.

I vedtektene er seksjon 15 definert som næring.

Daimyo har til hensikt å selge snr. 15 som en bolig, og ønsker derfor å endre formålet i vedtektene til bolig, slik at dette kan endres hos Kartverket.

Seksjonen kan benyttes til bolig, jf. avklaring med Plan og bygg, men det er ikke ønskelig eller forenlig med vedtektene.

Som del av forslaget fra Daimyo om å endre vedtektene har styret forhandlet en løsning med Daimyo, for å rydde opp i fordeling av fyringsutgifter. Se vedlegg. Dette slår da negativt ut for snr. 1, 14 og 15, og positivt ut for alle øvrige seksjoner, med unntak av loftsleilighetene som ikke er tilkoplet frying og varmtvann.

Mht. arealer er det gjort en tilpasning til bruksareal for de tre næringsseksjonene. Endring av fyringsutgifter for alle som er koblet til fyring og varmvann fremkommer av vedlegget.

Endring av formål krever 2/3 dels flertall. Endring av fyringsbrøk forutsettes av Daimyo å gjelde kun for det tilfellet at formålet for snr. 15 endres fra næring til bolig.

Styrets innstilling
Styret mener at dette er en fornuftig løsning, og fremmer derfor forslaget om endringer under ett.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til reviderte vedtekter, "Vedtekter Odins Gate 30 - juni 2025_revisjon snr. 15" vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteen, bestående av Håkon Honningsvåg og Gudmund Høst, legger med dette frem sitt forslag til nytt styre i Sameiet Odins gate 30E.

Forslag til vedtak:

Følgende personer velges til styret:

- **Styreleder:** Magne Amund Eriksen (ekstern kandidat – se vedlagt CV)

- **Styremedlemmer:**Linda Rui (seksjon 8)
  Janne Gro Rygg (seksjon 4)
- **Varamedlemmer:**Torulf Nilsson (seksjon 3)
  Ellen Sofie Thorsen (seksjon 9)

Valgkomiteens arbeid og vurdering:

Valgkomiteen har vurdert tre kandidater til ekstern styreleder, alle foreslått av OBOS. Den innstilte kandidaten, Magne Amund Eriksen, har mange års erfaring som styreleder i boligsameier, inkludert ledelse av større prosjekter og solid byggteknisk kompetanse. Komiteen har gjennomført intervju og innhentet to referanser, og sitter igjen med et meget positivt inntrykk av kandidaten.

Kostnaden for sameiet knyttet til ekstern styreleder er kr 33.900 per år, samt et engangsbeløp på kr 14.250 til Styre og Ledelse AS for identifisering av kandidat.

Valgkomiteen vurderer at det foreslåtte styret gir en god balanse mellom intern representasjon og ekstern kompetanse, og anbefaler enstemmig at forslaget vedtas.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Magne Amund Eriksen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magne Amund Eriksen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Linda Rui (10 stemmer)
Janne Gro Rygg (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Rui
Janne Gro Rygg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torulf Nilsson (10 stemmer)
Ellen Sofie Thorsen (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torulf Nilsson
Ellen Sofie Thorsen

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Odins Gate 30

Vedtatt i sameiermøte den 23.april 2013
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Sist revidert den 30. juni 2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Odins gate 30 og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 723 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. november 1985.

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 19. juni 1996.

Fra juni 2025 vil sameiet bestå av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Dette skal tinglyses, og vedtektene revideres iht dette.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Det er ikke tillatt for juridiske personer å eie boenheter i sameiet. Begrensning gjelder bare for boligseksjoner, de 2 næringsseksjonene – seksjon 1 og 14 – er unntatt fra denne bestemmelsen.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.4 Begrenset bruksrett av pipeløp

«Det vises til servitutt i grunnboken datert__/__-____-_____ vedrørende utbedring av pipeløp gjort Februar/ Mars 2013. Seksjonseiere har tinglyst enerett på pipeløpene som ble utbedret i 2013. For å kunne koble seg til et pipeløp hvor pipeløputbedringen er påkostet av en eller flere andre sameiere, må ny(e) erver(e) av gjeldende seksjon dekke sin andel av kostnadene. Betaling skjer direkte til rettighetshaver/gjeldende seksjonseier.»

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Sameiebrøk

Seksjonsnr.	Sameiebrøk
1	125
2	155
3	155
4	155
5	166
6	155
7	166
8	155
9	166
10	90
11	90
14	75
15	70
	1 723

Fyringsnøkkel

Seksjonsnr.	Fyring og varmtvann
1	110
2	155
3	155
4	155
5	166
6	155
7	166
8	155
9	166
10	0
11	0
14	65
15	50
	1498

Kostnadene blir fordelt etter seksjonens brøk. Seksjon 10 og11 er ikke koblet til fyringsanlegget. Alle kostnadene forbundet med fyringsanlegget som drift, service, vedlikehold og utskiftninger skal fordeles etter fyringsnøkkelen.

Heisnøkkel

Seksjonsnr.	Etasje	Fordeling
1	0	0
2	1	5,0 %
3	1	5,0 %
4	2	7,5 %
5	2	7,5 %
6	3	10,0 %
7	3	10,0 %
8	4	12,5 %
9	4	12,5 %
10	5	15,0 %
11	5	15,0 %
14	0	0,0 %
15	0	0,0 %
		100,00 %

Kostnadene blir fordelt etter seksjonens etasje i sameiet. Seksjon 1,14 og 15 benytter ikke heisen. Alle kostnadene forbundet med heisens drift, service, vedlikehold og utskiftninger skal fordeles etter heisnøkkelen.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ved sameiermøte regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall. (minst to tredjedel av de angitte stemmene.)

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre medlemmer og minimum to varamedlemmer. Et av styremedlemmene må være sameier og myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved

skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet kan velge revisor men må ikke. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Ordensregler for Sameiet i Odins Gate 30E

Pr. 23.08.2021

Daglig oppførsel

Beboerne i sameiet skal bruke sunn fornuft og vise hensyn i forhold til naboer når det gjelder sjenerende lyder, høylytt tale, bruk av maskiner, musikkanlegg, tv etc. Det er viktig å tenke på at lydisolasjon mellom etasjene er veldig dårlig i gamle bygninger slik som i denne bygningen.

Nattero

Det forventes nattero mellom kl. 22.00 og 08.00. Dette betyr også at utvendig støy slik som slamring med dører, søppeltønner og andre støykilder skal unngås. Bruk av støyende maskiner slik som for eksempel vaskemaskin, tørketrommel, arbeidsmaskiner etc. er forbudt etter kl. 22.00.

Røyking

Det er forbudt å røyke i trapperom, kjeller, loft og på balkonger. Sneiper, snus og annet søppel må ikke kastes i trappeganger eller fellesarealer.

Søppel

Søppel skal legges i søppelbeholderne. Alt avfall skal kildesorteres og pakkes inn før det kastes. Kartonger og annen emballasje skal deles opp og pakkes flatt før de kastes i papirbeholderen. Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor søppelbeholderne eller i trappegang.

Renhold

Alle er ansvarlige for umiddelbart å gjøre rent etter seg ved inn og utflytting og i forbindelse med oppussing. Manglende renhold vil bli utført av byrå for seksjonseier regning. Søl i oppganger og fellesarealer for øvrig må vaskes bort umiddelbart.

Varsling av vedlikeholdsbehov

Det henstilles til sameierne å melde skriftlig til styret hvis man oppdager skader på eiendommen eller utstyr. Se ellers vedtektene vedr seksjonseiers ansvar for vedlikehold.

Lufting

Lufting av leilighetene må ikke skje ut i oppgangen. Det er ikke tillatt å lufte eller riste tepper og sengetøy ut av vinduene eller balkonger.

Låsing av dører

For å unngå å få uvedkommende inn i bakgården eller oppganger, skal alle dører mot gaten og til baktrapp være låst til enhver tid.

Lagring på fellesarealer

Det er ikke tillatt å hensette personlige gjenstander slik som for eksempel kasser, barnevogn, innbo, sportsutstyr, dekk o.l. noen steder på gårdens fellesarealer, gårdsplass, kjeller, trappeoppganger eller korridorer.

Dyrehold

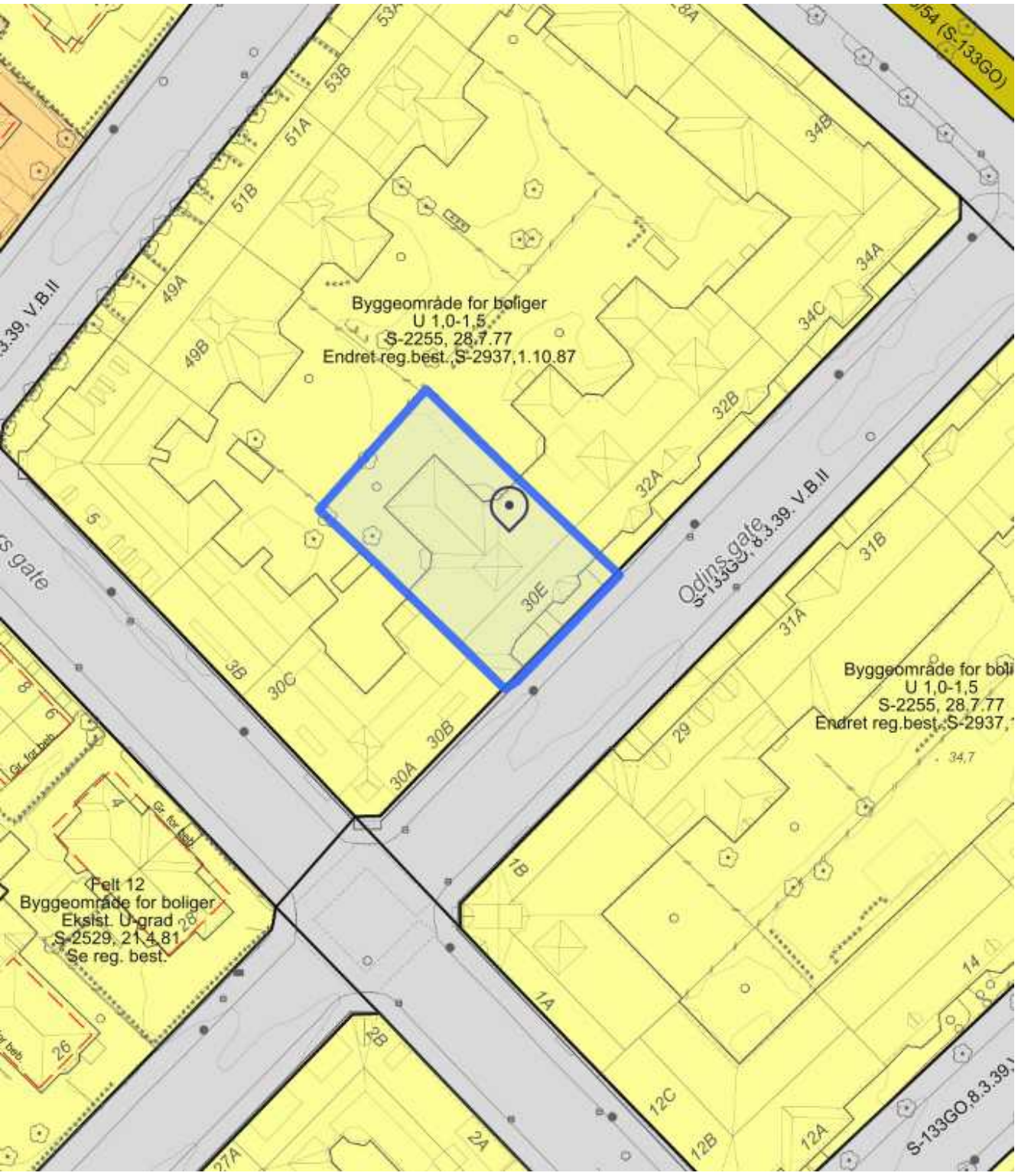
Ved dyrehold godkjent av styret iht. vedtektene har eier ansvar for å tørke opp søl, ekskrementer o.l. Eier plikter å sørge for at husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt med lufting av hund i bakgården.

Merking av ringeklokke og postkasser

Det er ikke adgang til å merke ringklokke eller postkasse med lapper eller lignende. Dette gjelder også ved utleie. Nye skilt bestilles via posten.no og besørges av seksjonseier.

Vedlikehold

Alt arbeid av teknisk art ved elektrisk opplegg, vannrør, ventilasjon og brannsikring i leiligheter eller for øvrig på eiendommen skal være utført iht. gjeldende forskrifter og dokumentert med samsvarserklæring fra ansvarlig entreprenør. Se ellers vedtektene vedr seksjonseiers ansvar for vedlikehold.


Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Odins gate
S-133GO, 8.3.39. V.B.II
Felt 12
Byggeområde for boliger
Eksist. U-grad
S-2529, 21.4.81
Se reg. best.
Byggeområde for boli
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,
S-133GO,8.3.39,
30E
30C
30B
30A
32B
32A
34C
34B
34A
31B
31A
29
1B
1A
12C
12B
12A
14
2B
2A
27A
49B
49A
51B
51A
53B
53A
3B
5
Gr. for beb.
4
26
28

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.

V. D. F. No. 551 1911.
Bilag.

Anmeldelse.
6 Tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 1379
1911
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus med Kjelderindretning.

paa Matr.-No. 30 Odins gt.

Indleveret 5te okt. 1911. Attesteret 13/9-1913.

J.-nr. 2998
1911

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 6te Oktober 1911
O. Bjelke Holtermann

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN
1122
1911
KRISTIANIA

Den paa Situationsplanen anførte Bygning av grunden er ikke overskredet. Odins gate oparbeidet fra sidens paviat. Sidens fra gaten indtegnede Bygning ca. 1:244 fra skjæringspunktet med den projekterte midtlinje for N:3 Torgate paa linie mellem sidens to skjæringspunkter med Gyldenløves gates regulerte sydvestside paa ca. 35.0 Gadebredden er 15,7 m med 4 m bygningsfri paa hver side med undtagelse av nævnte skjæringspunkter.

Kristiania 16 oktober 1911
Gjæver Lock
Nilsen

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Odins gate 30		86/2313

Byggherre

Svenn Korseth
Odinsgt. 30

0260 OSLO 2

Ansvarshavende

Tømmerm. Svein Røising
Vålerenggt. 47

0658 OSLO 6

THE/tfn

Dato 4.november 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SH. C-16 ANDVORD

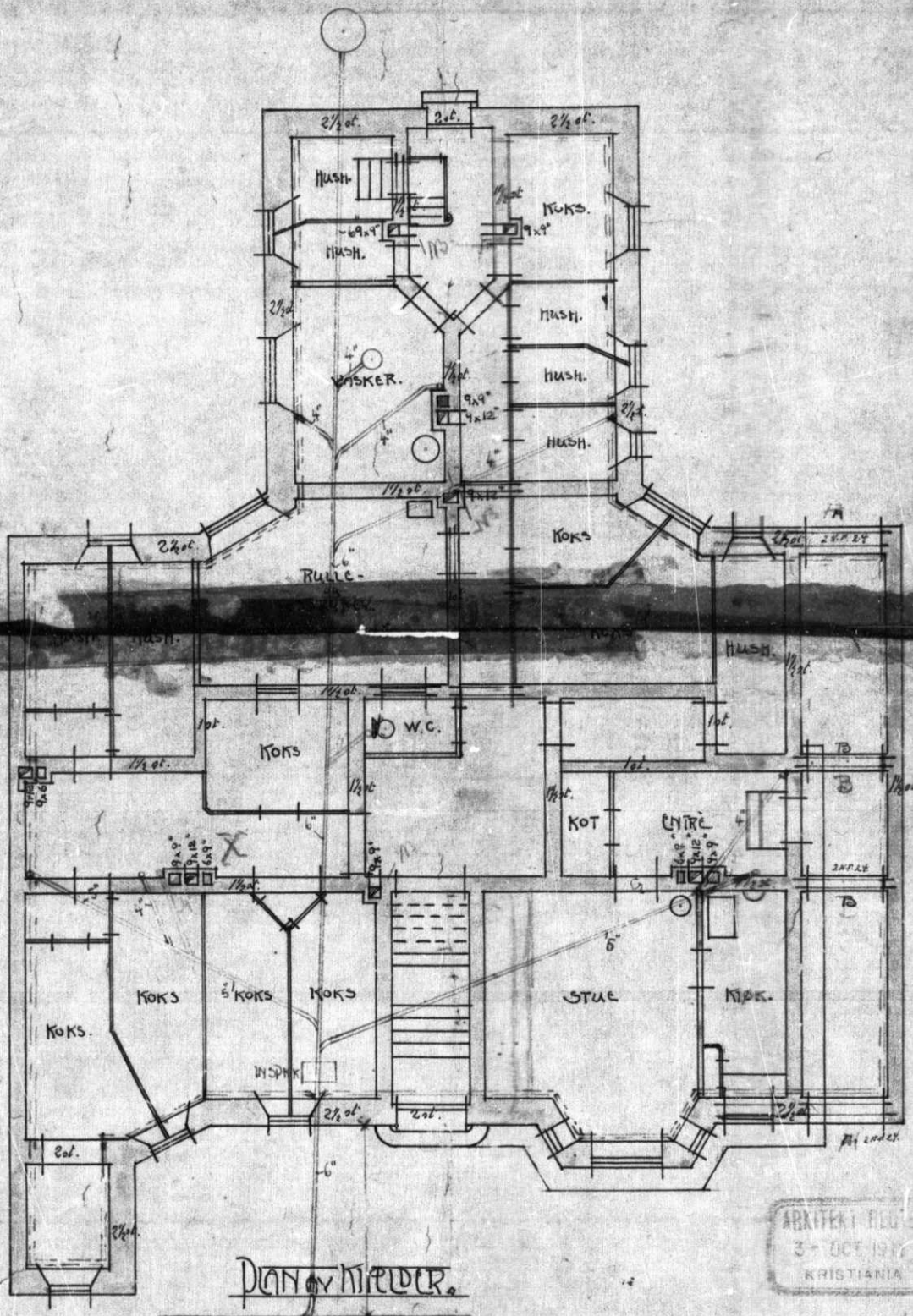
551-11.

Bl 2

1379
1911

BEDFOTOGRAFERT 191X

ODINS GATE Nº 30.



PLAN AV KJELDER.

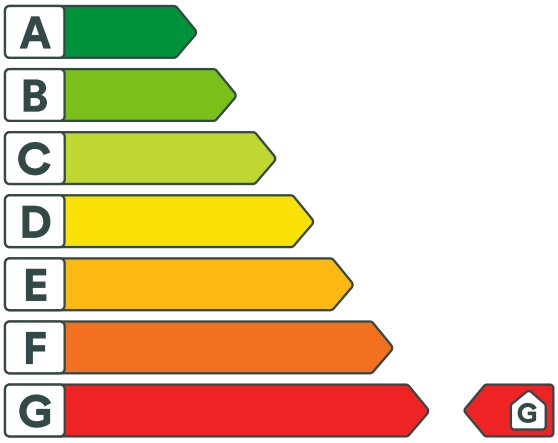
ARKITEKT FLO
3 - OCT. 191
KRISTIANIA

enova

Energiattest



Adresse **Odins gate 30E, 0260 OSLO**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266875**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80504667**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **723**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **U0103**



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 **1913**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
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 **300,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **300,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 424 kWh**

Odins gate 30E, 0260 OSLO

Detaljering

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

Odins gate 30E, 0260 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

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

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 30E, 0260 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 723, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama
Saksbehandler: Christian Stenerud
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969
E-post: cs@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.
