PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ODINS GATE 32B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Årsberetning med regnskap

Protokoll

Vedtekter

Ekspedisjonsdokument med tegning

Ferdigattest med tegning

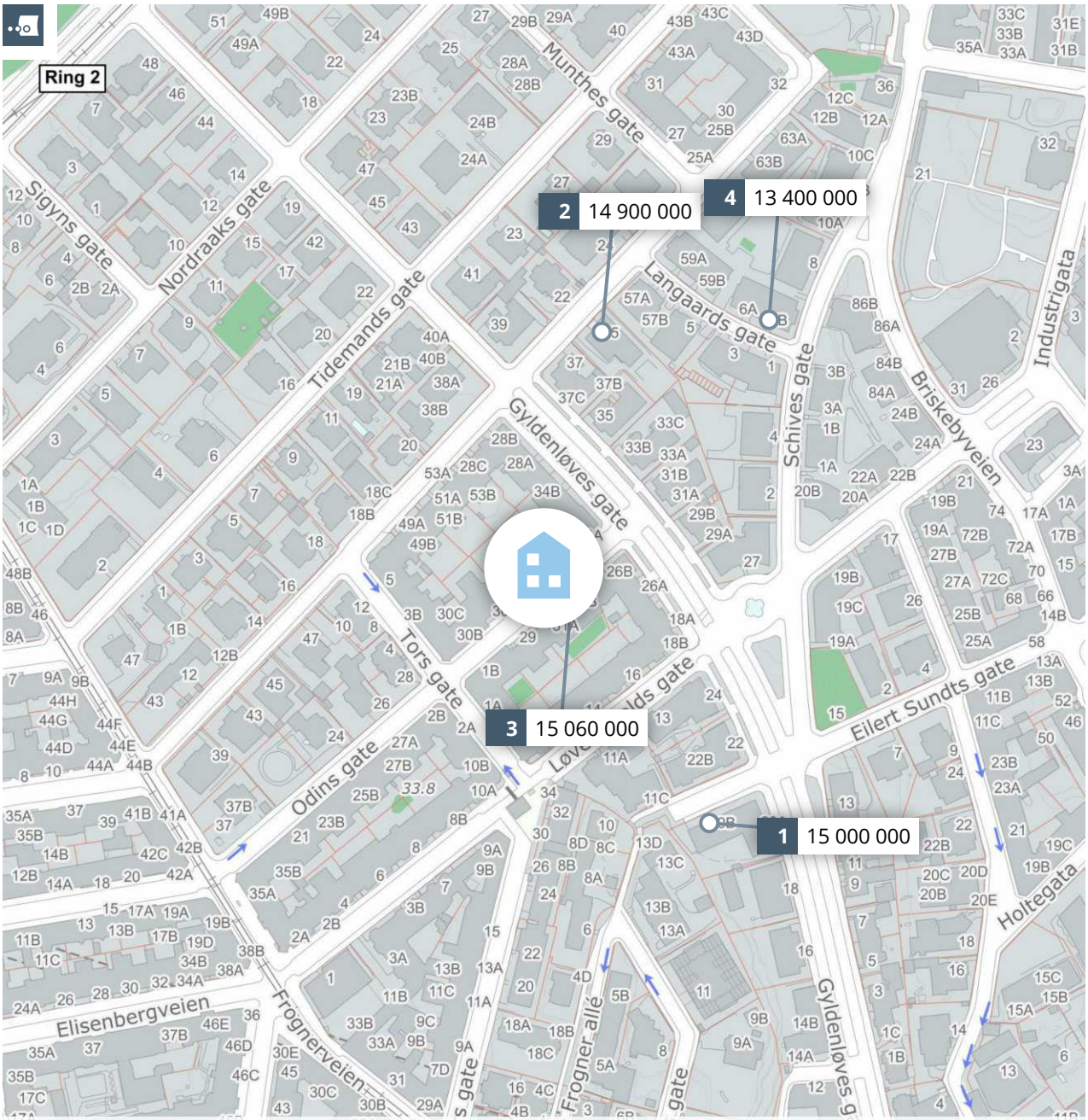
Seksjonering

Reseksjonering

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

ODINS GATE 32 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins gate 32 B, 0260 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1912

GNR 212 BNR 725 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 12

Verdivurdert til

14 250 000

0	14 250 000	141 089
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	15 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1912

Fellesutgifter	3 749
Formue	14 343
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gyldenløves gate 20 B 115 m² 1929 2. etg 3 sov	22.05.2024	14 950 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**130 435**
2	Eckersbergs gate 55 106 m² 1929 2. etg 2 sov	26.08.2025	14 900 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**140 566**
3	Odins gate 31 B 109 m² 1923 2. etg 3 sov	02.06.2025	14 950 000	**15 060 000**	0	15 060 000	**138 165**
4	Schives gate 6 B 103 m² 1928 1. etg 3 sov	12.10.2024	12 450 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**130 097**

Elegant 3-roms selveierleilighet med stor takhøyde og klassiske detaljer.
Boligen har en stor og sosial stue. Stuen har et meget koselig uttrykk med sjarmerende mursteinsvegger, vakker kakkelovn, rosett og stukkatur. De store vindusflatene gjør at leiligheten får masse naturlig lysinnslipp. Videre er det to store soverom med hvert sitt bad. Utgang til balkong fra det ene soverommet. Plassbygde skap både på soverom og i entré gir godt med lagringsplass. En perle!

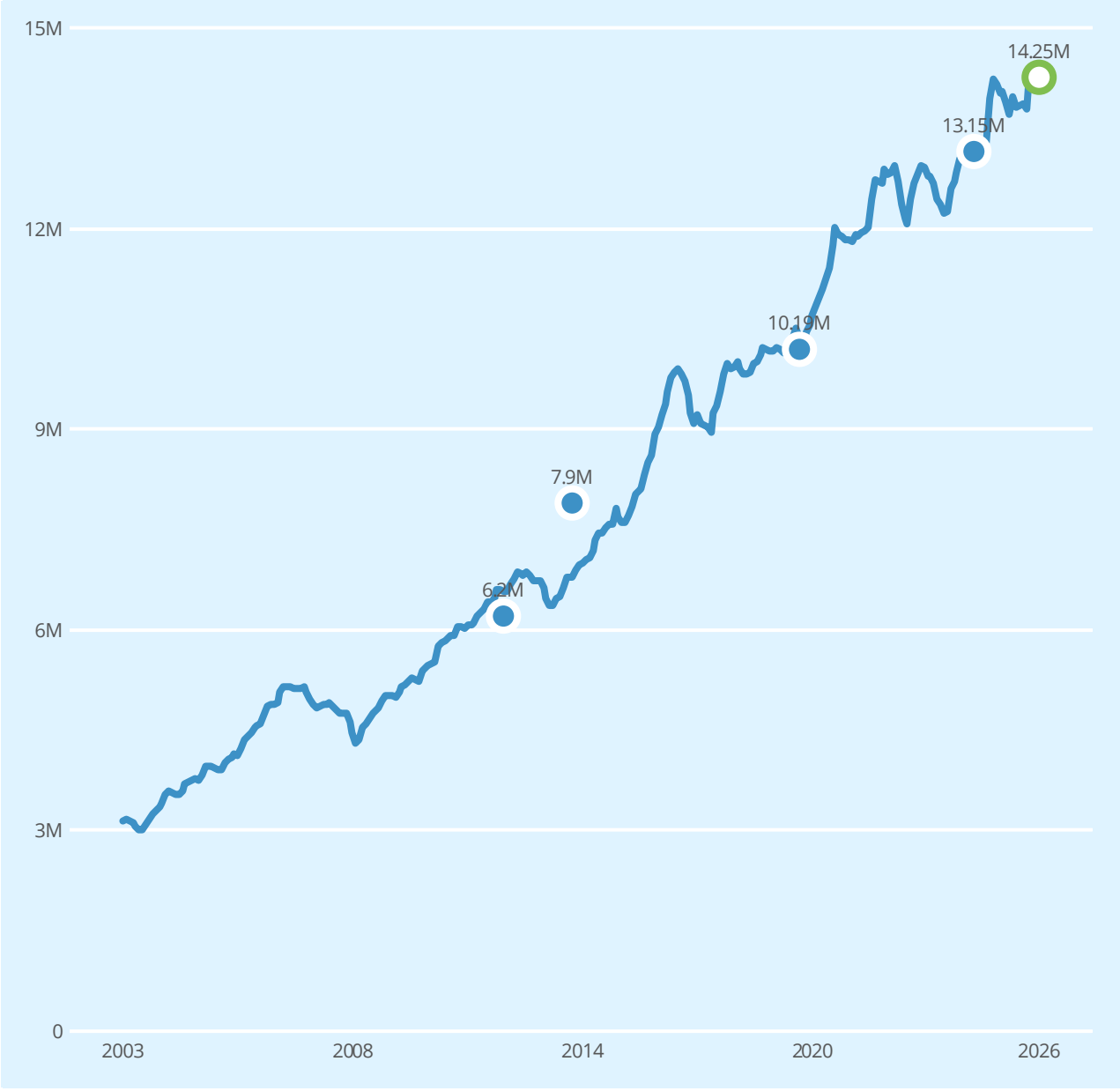
Meget sentral beliggenhet på vakre og rolige Briskeby/Frogner med et rikt utvalg av forretninger rett utenfor døren. Her finner du bl.a. søndagsåpen nærbutikk, kaféer, vinmonopol og Frognerparken 5 min gange fra boligen for deilige kveldsturer. En sjarmerende, litt tilbaketrukket bydel midt i smørøyet.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.08.2024	12.08.2024	25.09.2024	12 850 000	13 150 000	0	13 150 000
03.03.2020	12.03.2020	02.06.2020	10 750 000	10 185 000	0	10 185 000
27.06.2014		27.06.2014	-	7 900 000	-	7 900 000
10.09.2012	17.09.2012	02.11.2012	5 600 000	6 200 000	0	6 200 000

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 12 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

17.6M
17.1M
16 320 000 Prisantydning i snitt
15.6M
15.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 12 grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

11.9M
11.8M
11 747 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11 690 000 Salgspris i snitt
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

141 089 Odins gate 32 B Totalpris 14 250 000

123 657 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd
121 639 FROGNER RODE 12 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

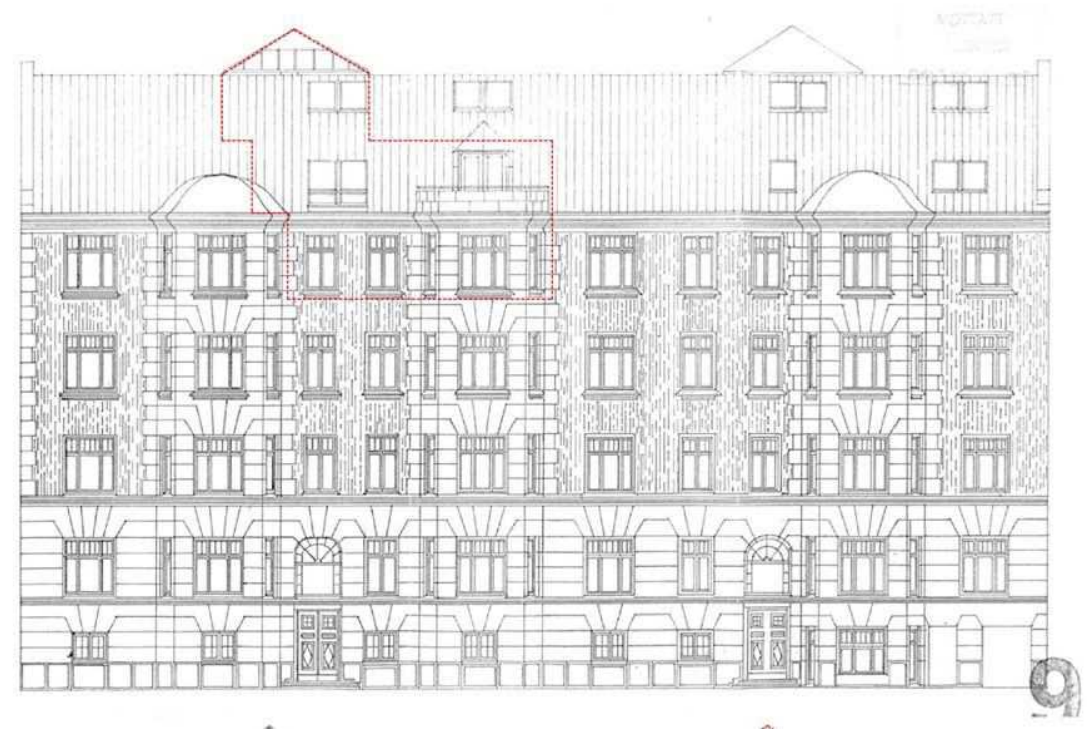
Boligbygg med flere boenheter

Odins gate 32B, 0260 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 725, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1087 **Referansenummer:** CF2855

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Hans Petter Stumpf

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET/ OMRÅDE
- Leiligheten ligger i Odins gate på Frogner, et attraktivt og etablert boligområde med sentral beliggenhet og kort avstand til Bygdøy allé, Majorstuen og Solli plass. Området har et bredt tilbud av servicetilbud, handel og serveringssteder. Frognerparken, havnepromenaden og øvrige tur og rekreasjonsmuligheter ligger i gangavstand. Området har god kollektivdekning samt barnehager og skoler i nærområdet.

LEILIGHETEN
- Gjennomgående og lys leilighet med sydøstvendt orientering, beliggende i byggets 2. etasje med adkomst fra sokkeletasje. Boligen har gode romproporsjoner, romslig takhøyde (omtrent 3,0 m målt i utvalgte rom) og store vindusflater som gir god romfølelse og rikelig med dagslys. Leilighetens gjennomgående planløsning gir lysinnfall fra flere himmelretninger og bidrar til en åpen og luftig atmosfære.
Stue og kjøkken vender mot rolig, bred enveiskjørt gate med begrenset gjennomgangstrafikk, mens soverommene vender mot bakgård. Fra ett soverom er det utgang til romslig balkong mot stor, åpen felles bakgård med god avstand til omkringliggende bebyggelse, noe som gir gode lysforhold, privathet og fine kvaliteter for uteopphold.
Planløsningen er modernisert og tilpasset dagens bruksmønster, med jevnlige oppgraderinger over tid, senest større oppgradering i 2014. Samtidig er bygningens opprinnelige kvaliteter og detaljer bevart, noe som gir leiligheten et tydelig klassisk særpreg i møte mellom original arkitektur og nyere løsninger.
Leiligheten fremstår som gjennomført og i god stand hensyntatt alder og utførte oppgraderinger i senere tid, med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold og kontroll av enkelte tekniske installasjoner. Det må på generelt grunnlag påregnes noe oppussing ved kjøp av brukt bolig.

ROMFORDELING
- Entré/gang, stue/kjøkken, to soverom (hvorav ett med utgang til balkong), bad, bad/vaskerom og separat toalettrom.

OPPVARMING
- Elektriske panelovner, varmekabler i gulv på bad samt kakkelovn i stue.

ANDRE FORHOLD
- Nordvestvendt balkong mot bakgård
- Felles balkong med nabo via baktrapp
- Porttelefon
- Godt med integrerte garderobeløsninger
- Fire boder i fellesareal (baktrapp, kjeller og loft)

PARKERING
- Gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser. Sykkelparkering i bakgård.

SAMEIET
- Leiligheten er en del av Sameiet Odinsgate 32, bestående av totalt 18 seksjoner, hvorav én næringsseksjon. For ytterligere informasjon vises det til sameiets vedtekter, årsrapporter og vedlikeholdshistorikk.

TOMTEN
- Felleseiet tomt på ca. 1 279 m², del av klassisk kvartalsbebyggelse med adkomst fra offentlig gate og felles bakgård. Bakgården er opparbeidet med plen, beplantning og sitteplasser for uteopphold.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann og avløpsnett via private stikkledninger.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJON/ FASADER
- Bygningen er oppført ca. 1912 som del av klassisk kvartalsbebyggelse i Frognerjugendstil.
- Bygningen har sokkeletasje, fire hovedetasjer og loft, hvor loftet dels er innredet til bolig og dels benyttet til boder.
- Bærende yttervegger er utført i murt tegl. Gatefasaden har pusset og malt overflate med kvaderpuss i fasadens nedre plan, samt puss og dekorative malte detaljer og trekninger i gesimser med fasadeutforming som er typisk for perioden. Fasade mot bakgård er pusset og malt med enklere uttrykk.
- Etasjeskillere er utført som trebjelkelag fra byggetiden, opprinnelig isolert med stubbloftsleire. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, dels isolert i forbindelse med senere loftsutbygging. Tekking er ikke kjent.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder og bygningstype. Det må påregnes løpende vedlikehold samt periodiske oppgraderinger og utskifting av felles bygningsdeler og tekniske anlegg over tid. Styret i sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om fremtidige vedlikeholdsbehov.

HISTORIKK
- Odins gate inngår i Frognerbebyggelsen fra tidlig 1900tall og er del av den nasjonalromantiske perioden hvor flere gater fikk navn fra norrøn mytologi. Bygningen er tegnet av arkitekt Christian Reuter og representerer den såkalte Frognerjugend – en nasjonalromantisk variant av jugendstilen med innslag av sen historisme.

OPPSUMMERING
- Denne oppsummeringen gir en samlet oversikt over eiendommen, bygningen, fellesforhold og hovedkonstruksjoner. For detaljer om seksjonsspesifikke bygningsdeler, utførte undersøkelser og tilstandsvurderinger henvises det til rapportens enkelte poster.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

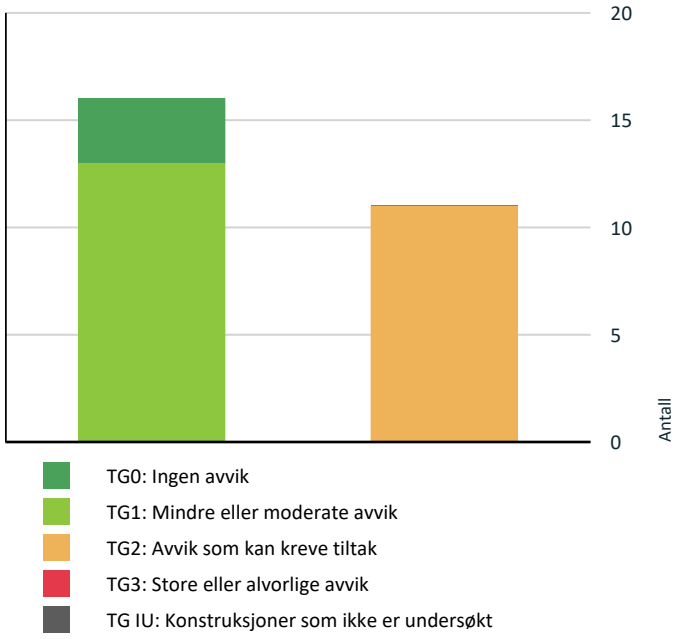
Godkjennelser berørende leiligheten:
- Det foreligger Expeditions- Dokument vedrørende Vaaningshus datert 01.10.1911, 4.3.1912, 29.12.1913 som var datidens byggesøknad og ferdigattest.
- Det foreligger Ferdigattest for balkonger, tiltakstype Tilbygg datert 24.11. 2015 og 04.12.2018.

- Opprinnelig godkjente planløsning fra 1912/13 er endret frem til i dag med omdisponering av romfunksjoner. Kjøkken og soverom er omrokert og det er etablert ett ekstra bad mm. Endringene vurderes å ikke være søknadspliktige i dag såfremt det ikke har vært brudd på boligens branncelle eller endringer av bærende konstruksjoner. Ved vurdering av originale plantegninger ser det ikke ut til at bærende konstruksjoner er endret. Evt. brudd på branncelle lar seg ikke vurdere da evt. brudd i tidligere ombygginger er skjult.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

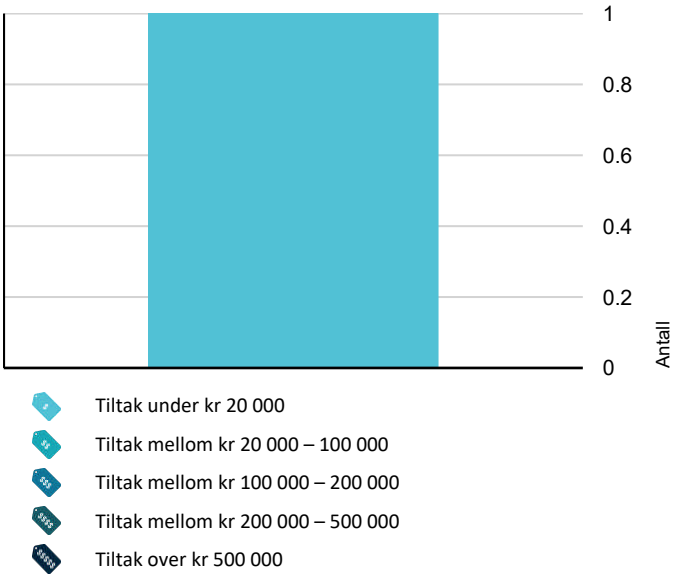
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. - Det tas forbehold om trykkfeil og feilinformasjon ved inkurie i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

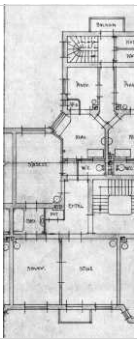
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

- Boligen har malte trevinduer med koblet glass fra byggeåret, samt ett mindre vindu med enkeltglass.
- Eier har i deres botid byttet innervinduer i stue/ kjøkken fra blyglass til hardcoat energi glass, samtidig ble rammene pusset opp og det ble montert nye tetningslister.
Tiltakene fremstår som nennsomt utført og ivaretar bygningens opprinnelige uttrykk.
- Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt hensyntatt alder, og bidrar til boligens autentisitet.

Vurdering:
- Originale vinduer fra perioden har ofte treverk av god kvalitet, men lavere ytelse når det gjelder tetthet, varmeisolasjon og brukervennlighet. Forholdet vurderes som alders- og konstruksjonsbetinget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene er originale og godt vedlikeholdt, men har redusert funksjonalitet og energieffektivitet sammenlignet med vinduer av moderne standard.

Tilstandsgrad: TG 2 – Alder, slitasje og redusert funksjon i forhold til dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Det må forventes noe hyppigere vedlikehold, redusert brukervennlighet og høyere varmetap sammenlignet med moderne vindusløsninger.

Tiltak:
- For å lukke avviket må vinduene skiftes til vinduer med dagens tekniske standard, eventuelt utformet i tråd med verne- og bevaringshensyn.
- Ved eventuell utskifting må styret i gården samt Byantikvaren kontaktes, da bygningen er registrert på Byantikvarens gule liste. Det er ikke gitt at utskifting vil bli tillatt.
- Det er ikke avklart om vinduene er del av felles vedlikeholdsansvar eller den enkelte seksjonseiers ansvar.



Original vindu mot gate



Vindu på bad



Vindu med enkeltramme og glass

Tilstandsrapport



Vindu fra balkong

TG 1 Dører

Beskrivelse

- To-fløyet balkongdør i malt tre med isolérglass, oppført i 2014.
- Plassert på byggets nordvestside og fremstår med liten slitasje.

Vurdering:
- Balkongdøren fremstår fungerende og med normal slitasje hensyntatt alder.

Tilstandsgrad: TG 1 – Normal slitasje, ingen vesentlige avvik registrert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Balkongdør

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

- Originale malte ytterdører i tre fra byggetidspunktet.
2-fløyet heltre fyllingsdør med partier i trådglass mot hovedtrapp.
- Enkel heltre fyllingsdør (slagdør) mot baktrapp.
- Dørene fremstår som godt vedlikeholdt hensyntatt alder, og bidrar til boligens autentisitet.

Vurdering:
- Originale dører fra perioden har ofte treverk av god kvalitet, men lavere ytelse når det gjelder tetthet, varmeisolasjon, lyd- og brannsikkerhet samt brukervennlighet sammenlignet med dagens standard.
- Forholdet vurderes som alders- og konstruksjonsbetinget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dørene er originale og godt vedlikeholdt, men har redusert funksjonalitet og energieffektivitet sammenlignet med moderne dørløsninger.
- Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til lyd- og brannklassifisering.

Tilstandsgrad: TG 2 – Alder, slitasje og redusert funksjon i forhold til dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Det må forventes noe hyppigere vedlikehold, redusert brukervennlighet samt lavere lyd- og branntetthet enn ved moderne dørløsninger.

Tiltak:
- For å lukke avviket må dørene enten oppgraderes med dokumenterte brann- og tetteegenskaper, eller skiftes til dører som tilfredsstiller dagens forskriftskrav, eventuelt utformet i tråd med verne- og bevaringshensyn.
- Ved eventuell utskifting må sameiets styre samt Byantikvaren kontaktes. Det er ikke gitt at utskifting vil bli tillatt.
Det er ikke avklart om dørene er del av felles vedlikeholdsansvar eller den enkelte seksjonseiers ansvar.
- Det forekommer at kommunale tilsyn stiller krav om brann- og lydklassifiserte dører mellom boenheter og fellesarealer. Det er ikke kjent om det foreligger slike pålegg for bygården per rapportdato.



Originaldør til baktrapp



2- fløyet originaldør entré

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Nordvestvendt balkong med utgang fra soverom.
- Nyere balkongkonstruksjon, mest sannsynlig utført som utkraget stålkonstruksjon fra yttervegg/etasjeskiller. Hovedbærende konstruksjon er ikke synlig.
- Platetekket balkongdekke.
- Rekkverk i lakkert stålstakitt, kledd med skjermduk.

Vurdering:
- Balkongen fremstår som hel og velfungerende.
- Det er ikke registrert skader eller visuelle avvik på synlige og tilgjengelige deler. Overflater og detaljer fremstår med liten slitasje.

Tilstandsgrad: TG 1 – Ingen visuelle avvik registrert.



Balkong



Balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Mørkbeiset en- stavs parkett.

Vegg:
- Pusset og malte flater. Malt brystningspanel. Dekorvegg i stue i original teglstein.

Himling:
- Pusset og malte flater. Et utvalg av malte stukkaturer og rosetter.

Vurdering:
- Samtlige overflater fremstår som fullt brukbare og har normal bruksslitasje hensyntatt alder. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten praktisk betydning for overflatenes funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
- Overflater generelt fremstår i god stand og bærer preg av å være jevnlig vedlikeholdt hensyntatt alder og normal bruksslitasje.

Takhøyder:
- Stue/ kjk. ca. 3 m.
- Hovedsov ca. 3 m.
- Registrerte takhøyder tilfeldig utvalgt.
- Det kan være en rekke årsaker til at takhøydene varierer i rommet og i mellom rommene.



Overflater



Overflater

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

- Etasjeskillere er utført som trebjelkelag, typisk for byggetiden. Det vurderes at konstruksjonen er isolert med stubbloftsleire.
- Etasjeskilleren er en del av bygningens bærende og felles konstruksjon. Vurderingen er i henhold til NS 3600 begrenset til registrering av planavvik og høydeforskjeller i gulvflater. Selve bjelkelagskonstruksjonen og oppbygningen er ikke vurdert.

- Det er utført stikkprøvebaserte horisontalmålinger med linjelaser på tilgjengelige flater, uten flytting av møbler. Målingene gir indikasjon på planavvik, men dekker ikke nødvendigvis alle skjevheter. Nye eller mer omfattende målinger kan gi noe avvikende resultater.

Måleresultater:
Stue/kjøkken (lengde ca. 8 m):
- Samlet høydeavvik ca. 7 mm. Avvik i gulvets midtfelt ca. 7 mm. Lokalt avvik over 2 m ca. 2 mm.
Hovedsoverom (lengde ca. 5 m):
- Samlet høydeavvik ca. 12 mm. Avvik i gulvets midtfelt ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert planavvik og høydeforskjeller i størrelsesorden ca. 15–30 mm innen enkelte rom.
- Avvikene overstiger toleranser for planhet slik de defineres etter dagens standarder.
- De observerte skjevhetene vurderes som alders- og konstruksjonsbetinget og typiske for bygninger fra perioden.

Tilstandsgrad: TG 2 – Avvik i planhet og høydeforskjeller i forhold til dagens standardkrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ved større planavvik kan brukervennlighet gi utfordringer ved legging av nye gulvbelegg, fast innredning eller møblering.
- Utbedring vil normalt kreve oppretting av gulvkonstruksjonen, noe som ofte ikke er økonomisk hensiktsmessig som et isolert tiltak i bygg av denne typen og alder.
- Ved eventuell fremtidig rehabilitering eller ombygging kan utbedring vurderes. Før slike tiltak anbefales mer presise målinger og nærmere kartlegging av omfang og årsaksforhold.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokker:
- Det er ofte flere pipestokker i bygningen i teglstein. I eldre bygårder er pipeløp ofte delvis eller helt integrert i teglkonstruksjonen og kan være skjult.
- Det ble ikke observert feieluker i boligen. Hensyntatt bygningens alder antas feieluker etablert i fellesarealer som kjeller og loft.
- Pipestokk vurderes som del av fellesanlegg, og nærmere undersøkelser av pipeløp er ikke utført.

Ildsteder:
- Kakkelovn med glassdør foran ildkammer fra kakkelovnmakeriet.

Begrensninger i undersøkelsen:
- Ildsted er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er ikke verifisert og inngår ikke i vurderingen.

Vurdering:
- Det er ikke registrert avvik på synlige og tilgjengelige deler av pipestokk og ildsted utover normal aldersslitasje. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.
- Trekker bra i flg. eier.

Tilstandsgrad ildsted: TG 0 - Ingen visuelle avvik påvist ved ildsted.
- Eier opplyser at de har hatt jevnlig service i flg. anbefalinger hvert andre år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Kakkelovn i stue

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Boligen har malte fyllingsdører i tre, stedvis med glasspartier i blyglass.
- Dørene er originale og inngår i bygningens opprinnelige utførelse.
- Nyere to- fløyet stedstilpasset designdør i lakkert metall og glass til ett av badene.

Vurdering:
- Dørene fremstår som funksjonelle ved visuell vurdering, med normal bruksslitasje og alderspreg hensyntatt byggeåret.
- Mindre skjevheter, sprekker, slitasje i overflater samt behov for justering vurderes som normale alders- og bruksspor.
- Det må, hensyntatt alder, forventes jevnlig justering og normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad: - TG 1. Normal slitasje. Dørene fungerer som forventet ut fra alder og bruk.



Dører i stue/ kjøkken



Dør til soverom

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 1

Generell

Beskrivelse

- Baderom er opplyst av eier å være pusset opp i 2014.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Forskrifter underlagt Tek10 legges til grunn for utførelse for bad utført i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater i våtsone er belagt med fliser. Utenfor våtsone er det brystningsflis med pusset og malt overflate over brystning.
- Løsningen er i tråd med vanlig utførelse og bransjepraksis på utførelsestidspunktet.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Dusjhjørne



Vegg utenfor dusjsone

ETASJE 2 > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med fliser med fall mot sluk.
- I dusjgrube er det målt fall på ca. 1:100. Utenfor dusjsone er det registrert fall mot sluk, men mindre enn 1:100.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran under terskel er målt til ca. 25 mm.
- Det er utført dusjtest, og vann rant tilfredsstillende til sluk i dusjgruben.

Vurdering:
- Løsningen vurderes å være i samsvar med vanlig bransjepraksis og forskriftskrav på utførelsestidspunktet (TEK10, 2014).
- Det er ikke registrert tegn til vannansamling, feil fallforhold eller fuktskader ved visuell kontroll eller funksjonstest.

Tilstandsgrad: TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

- Det er registrert sluk med klemring for membran.
- Membran/tettesjikt og overgang mot sluk lar seg ikke påvise visuelt og ligger skjult.
- Tettesjiktsløsning bak veggflis er ukjent.

- Utførelse og løsning er ikke dokumentert, og det er ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membran, tettesjikt og slukutførelse er ukjent og kan ikke konstateres visuelt da de ligger skjult og har udokumentert utførelse.
- Det er per i dag ingen synlige tegn til funksjonssvikt, men løsningen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av usikkerhet rundt membranens tilstand.

Tilstandsgrad: TG2
- Ukjent tettesjikt med udokumentert utførelse tilfredsstiller ikke krav til dokumentasjon på tidspunktet badet ble oppført, og takstingeniør kan ikke vurdere tettesjiktets funksjon da det kun lar seg kontrollere ved destruktive undersøkelser som vil skade tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke påvist symptomer på lekkasje eller fuktskade.
- Forholdet innebærer likevel økt risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.

For å lukke avviket:
- Det må fremlegges dokumentasjon iht. krav på byggetidspunktet.
- Tiltak vurderes dersom det oppstår tegn til svikt, eller i forbindelse med totalrehabilitering av våtrommet.



Sluk med klemring for membran

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Gulvstående servantinnredning i klassisk utførelse med understell i krom og heldekkende porselensservant med to- greps blandearmatur, speil på vegg med belysning, dusjhjørne med innbygget klassisk dusjarmatur med water shower og håndholdt dusj, vegghengt wc og nyere vegghengte skapinnredninger i eikefinish.

Vurdering:
- Innredninger og utstyr har normal bruksslitasje og fungerer iht. tiltenkt funksjon hensyntatt alder.

Merknad:
- Toalettet er et kverntoalett som fører avløpsvannet til avløp over himling. Toalettet fungerer iht. tiltenkt funksjon i flg. eier.
- Eier har opplyst at det er bestilt dusjdør på spesialmål i herdet glass, og at denne skal monteres før overtakelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne. Skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling eller dreneringsløsning innebærer økt risiko for skjulte fuktskader dersom lekkasje skulle oppstå.

Tilstandsgrad: TG2 på bakgrunn av risikokonstruksjon knyttet til manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Merknad:
- Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskade på befaringstidspunktet.

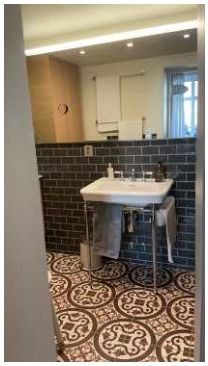
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
- Eventuelle lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak:
- For å redusere risiko bør det etableres løsning for synliggjøring og/eller lekkasjesikring av innebygget sisterne. Det bør også vurderes om det er etablert membran under sisterne eller andre tiltak som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Servantinnredning



Ny skapinnredning



Dusjhjørne



Toalett

ETASJE 2 > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

- Badet har naturlig ventilasjon via ventil i himling, med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Forbehold:
- Det er ikke verifisert hvor avtrekkskanalen ledes. Det antas at denne er tilknyttet felles luftekanal/pipeløp i bygningen, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Badet har kun naturlig ventilasjon. Løsningen er i tråd med krav på oppføringstidspunktet, men vurderes som utdatert iht. dagens anbefalte praksis for våtrom, hvor mekanisk avtrekk normalt benyttes for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og uttørking.
- Det er ikke observert ytterligere avvik ved befaring.

Tilstandsgrad: TG2- Naturlig ventilasjon gir grunnlag for tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Begrenset ventilasjon kan over tid medføre redusert luftutskifting og uttørkingsevne, noe som kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.
- Tiltak bør vurderes ved oppgradering av badet eller ved tegn til fuktproblemer.

Tiltak for å lukke avviket:
- Etablering av mekanisk avtrekk til det fri, kombinert med fungerende tilluftsløsning.

Merknad:
- Etablering av mekanisk avtrekk kan være teknisk krevende i eldre bygårder. Det kan foreligge begrensninger i boligselskapets vedtekter for etablering av mekanisk avtrekk. Eventuelle tiltak må avklares med styret før gjennomføring.



Ventil i himling

ETASJE 2 > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Det er i stedet utført fuktsøk med overflateindikator MMS1som punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig ansett som hensiktsmessig.
- Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover lave- til normale verdier hensyntatt bruksbelastning.

Tilstandsgrad: TG0. Ingen fuktskader eller unaturlige fuktutslag påvist ved visuell kontroll og overflatemåling.

Forbehold:
- Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatesøk. Dette er ingen garanti for at det ikke finnes fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområde hvor det ikke lot seg hullbore.

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

- Baderom er opplyst av eier å være pusset opp i 2014.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Forskrifter underlagt Tek10 legges til grunn for utførelse for bad utført i 2014.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater i våtsone er belagt med fliser. Utenfor våtsone er det brystningsflis med pusset og malt overflate over brystning.
- Løsningen er i tråd med vanlig utførelse og bransjepraksis på utførelsestidspunktet.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Overflater

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser med fall mot sluk.
- I dusjgrube er det målt fall, men mindre enn 1:100.
- Utenfor dusjsone er det registrert fall mot sluk, ca.1:100.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran under terskel er målt til ca. 40 mm.
- Det er utført dusjtest, og vann rant tilfredsstillende til sluk i dusjgruben.

Vurdering:
- Løsningen vurderes å være i samsvar med vanlig bransjepraksis og forskriftskrav på utførelsestidspunktet (TEK10, 2014).
- Det er ikke registrert tegn til vannansamling, feil fallforhold eller fuktskader ved visuell kontroll eller funksjonstest.

Tilstandsgrad: TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.



Gulv på bad

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

- Det er registrert sluk med klemring for membran.
- Membran/tettesjikt og overgang mot sluk lar seg ikke påvise visuelt og ligger skjult.
- Tettesjiktsløsning bak veggflis er ukjent.

Merknad:
- Eier har opplyst- og fremvist dokumentasjon på at M- tek har rehabilitert en av badenes slukomramming grunnet utetthet rett etter at eier overtok boligen.
M- tek gikk nøye gjennom tilgjengelige deler av membranen, og eier har siden ikke hatt lekkasjeutfordringer med membranen.

Tilstandsgrad: TG1 grunnet dokumentasjon fra M-tek. Ingen visuelle avvik påvist.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone



Dusjhjørne

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Gulvstående servantinnredning i klassisk utførelse med understell i krom og heldekkende porselensservant med to- greps blandearmatur, speil og lysarmatur på vegg, dusjhjørne med innbygget klassisk dusjarmatur med water shower og håndholdt dusj, opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsgrad: TG1
- Innredninger og utstyr har normal bruksslitasje og fungerer iht. tiltenkt funksjon hensyntatt alder.



Servantinnredning



Bad

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.

Forbehold:
- Det er ikke opplyst om hvor avtrekksviftens utluft er ført og forholdet er ikke tillagt vekt i tilstandsvurderingen.



El. avtrekksvifte på vegg

Tilstandsrapport



Tilluft via åpninger i dørløsning

ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

- Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Det er i stedet utført fuktsøk med overflateindikator MMS1som punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig ansett som hensiktsmessig.
- Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover lave- til normale verdier hensyntatt bruksbelastning.

Tilstandsgrad: TG0. Ingen fuktskader eller unaturlige fuktutslag påvist ved visuell kontroll og overflatemåling.

Forbehold:
- Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatesøk. Dette er ingen garanti for at det ikke finnes fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområde hvor det ikke lot seg hullbore.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsmessig kjøkkeninnredning fra Huseby med glatte fronter i lys grønn og integrert gripefunksjon. Innslag av vitrine overskap. Integrert nytt kjøle- fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Granitt/ kompositt benkeplate med underlimt kum og ett- grepsarmatur med spylefunksjon og toppmontert keramisk koketopp.
- Det er påvist komfyrvakt iht. forskrift.
- Det er ikke påvist lekkasjestopper i forb. med vannopplegg i rom uten sluk iht. forskrift. Kravet kom i 2010 (TEK 10).

Videre er kjøkkenet supplert med 4 nye overskap og 1 sjenk som ble montert i 2024 som kompletterer eksisterende Huseby kjøkken
Ny kjøl/frys fra 2025.

Innredninger og utstyr fungerer iht. tiltenkt funksjon hensyntatt alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lekkasjedeteksjon/waterguard bør monteres, dette vil stoppe en eventuell vannlekkasje og dermed hindre følgeskader i konstruksjonen.



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er etablert fritthengende kjøkkenventilator med kullfilter i rustfri utførelse over koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: Kjøkkenventilator med kullfilterløsning med utluft i rommet utløser TG 2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Det kan oppstå lukt og redusert kvalitet på inneluft ved matlaging på koketopp.

For å lukke avviket:
- Etablere kjøkkenvifte med avtrekk ut til det fri via gårdens luftepiper eller yttervegg, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg grunnet vernehensyn eller andre begrensninger i sameiets vedtekter ell. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
- Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

- Fliser på gulv.
- Brystningsflis og malte flater på vegger.
- Innredet med flislagt stedsbygget benk og overliggende servant med ett- greps blandearmatur og vegghengt toalett med innbygget sisterne.
- Ventilasjonsløsning i rommet er begrenset med kun spalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Risikoforhold:
- Veggmontert toalett har innebygget sisterne uten løsning for varsling av eventuelle lekkasjer og/ eller aqua stop.
- Skjulte vanninstallasjoner uten lekkasjeindikasjon og aquastopp i rom med vanninnstallasjon uten sluk medfører økt risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, og kan føre til skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det var krav til aquastop i forbindelse med tekniske vanninstallasjoner i rom uten sluk på byggetidspunktet. Krav kom i 2010 (TEK10).

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av økt risiko knyttet til skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling, vurdert etter dagens risikoforståelse og NS 3600, samt begrenset ventilasjonsprinsipp i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens, da det ikke er tegn til lekkasje i dag.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Utilstrekkelig ventilasjon medfører risiko for luktplager og generelt redusert inneklima-kvalitet.

For å lukke avvikene:
- Det må etableres drensløsning og/ eller lekkasjesikring av skjult sisterne. Anbefales utført av fagmann.
- Etablering av avtrekksløsning med tilhørende dagens tilluftsløsning-spalte under dør.

- Det er ikke gitt hvordan man skal etablere avtrekksløsning fra toalett og det anbefales kontakt med fagmann på området for å finne en egnet løsning for å lukke avviket.
- NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

- Fordelerskap er plassert over himling på bad (ensuite), med adkomst via luke i vegg over garderobeskap i entré, samt ett skap over himling på toalettrom med tilgang via luke i himling.
- Faste tilkoplingspunkter under servanter og kum i tilknytning blandearmaturer på bad og kjøkken

- Rør i rørskapene var vanskelig tilgjengelig ved befaring, og det ble derfor ikke gjennomført nærmere visuell inspeksjon av fordelerskap, samlestokk eller synlig del av røranlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble ikke påvist drenasjeløsninger i forbindelse med evt. lekkasje fra samlestokkskap med rør i rør.
- Det ble ikke påvist sprutsikre plater foran rør i rørskapene og heller ikke kursoversikt.
- Det er påvist rør i rør med manglende tettemuffer, som feks. under servant på toalettrom og over himling på ensuite bad.
- Det er ikke påvist lekkasjestopp funksjon i forb. med vannrøropplegg i toalettrom og under kjøkkenkum som er rom uten sluk.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet flere påviste avvik i forbindelse med røropplegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ved evt. vannlekkasje fra røropplegget vil det være risiko for vannskader.
- Ved overtagelse av boligen anbefales det gjennomgang av røropplegget av rørlegger som kan vurdere omfanget av avvikene og utføre nødvendige tiltak for at anlegget tilfredsstiller forskriftene på etableringstidspunktet.


Vannrørløsning under servant i toalettrom


Rør i rørskap over himling i bad


Vannrør uten tettemuffe over himling på en- suite bad.

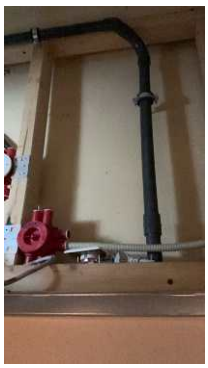
TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast og metall. Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og under servanter på bad og toalett.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg i- og utenfor boligen, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.
- Ved test fungerte avløp med normal avrenning, ingen lekkasjer påvist.

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør, samt aldersvurdering, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.


Avløpsrør på bad fra vaskemaskin


Avløpsrør fra kverndo over himling på bad

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via vinduer. Tilluft til bad via spalter under terskler. På badet er det oppgradert med elektrisk avtrekksvifte. På kjøkkenet er det installert en resirkulerende kjøkkenvifte med kullfilter med utkast i rommet.

- Ventilasjonsløsningen er i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet og vurderes som funksjonell og oppdatert hensyntatt byggeåret med el. avtrekk i ett bad.

En eldre leilighet med original vinduer, bjelkelag og vegger har ikke samme lufttetthet som en ny bolig av i dag, og det vil være en viss luftgjennomstrømning uavhengig av lufting via vinduer.

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk ut til det fri fra kjøkken, men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan endres.

Tilstandsgrad: TG1- Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Merknad:
- Dagens ventilasjonsprinsipp vil ikke kunne sammenlignes med dagens krav til ventilasjon som er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

- Det er etablert varmtvannsberedere over himling på ensuite bad og på toalettrom. Begge er ca. 120 l.
- Berederene fungerer iht. tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det kan ikke konstateres lekkasjesikring av varmtvannstank over baderom og toalettrom.
- Det anbefales fast tilkoplingspunkt av el. på bereder over toalett.

Tistandsgrad: TG2 grunnet manglende lekkasjesikringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon og kontrollere berederens plassering og lekkasjesikring ved anledning.
- Takstingeniør kan ikke garantere tilstand eller sikkerhetsfunksjoner på skjulte komponenter.



Varmtvannsbereder over himling wc

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

- El. skap med automatsikringer og kursoversikt i gard. skap i gang.
- Hovedsakelig skjult el. nett.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, i eieres botid

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?
    Nei

Generell kommentar

- Takstingeniør er ikke el. sertifisert og har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
- Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en utvidet kontroll.

- Samsvarserklæring ble et krav i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400 fra 1999.

- Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke foreligger dokumentasjon på at det har vært utført el. kontroll i løpet av de siste 5 årene.



El. skap med aut. sikringer



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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

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

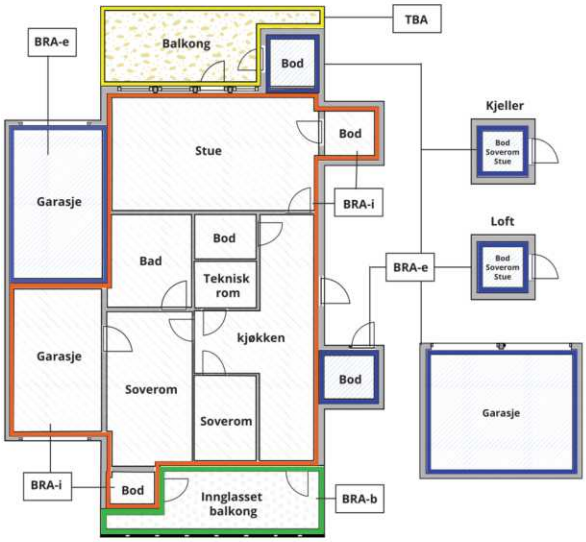
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	99			99	6		99
Andre etasjer		16		16		17	33
SUM	**99**	**16**			**6**	**17**	**132**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré/ gang, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, toalettrom		
Andre etasjer		Bod 1 baktrapp, bod 2 loft, bod 3 kjeller, bod 4 kjeller	

Kommentar

Oppmålt BRA- e:
- Bod i baktrapp avrundet areal: 2 BRA
- Bod på loft avrundet målbart areal grunnet skrå himling: 5 BRA (Gulvareal ca. 6 BRA)
- Bod i kjeller avrundet areal: 7 BRA
- Bod i kjeller avrundet areal: 2 BRA

- Etasje 1 i bygningen beregnes fra etasje over sokkel/ kjeller inngangsetasje. Videre er det fire etasjer og loft.

- Arealet er beregnet med 3D-laserskanner Leica BLK2GO med nøyaktighet innenfor 2 %, i tråd med avhendingsloven fra 1. januar 2022. Beregningen bygger på 3D-punktskydata. NS 3940 krever måling like over gulvlist, men grunnet løsøre og møblering er ofte målehøyde satt til ca. 1,5 m for å samle flest punkter på omsluttende vegger. Metoden avviker fra NS 3940, men gir pålitelig og etterprøvbart datagrunnlag. I enkelte tilfeller må det allikevel bestrebes på å måle nær gulvhøyde, f.eks. ved skrånende vegger.
- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt innvendig nettoareal med håndholdt lasermåler og arealavvik kan forekomme ved vanskelige romløsninger.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil avvik forekomme.
- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjennelser berørende leiligheten:
- Det foreligger Expeditions- Dokument vedrørende Vaaningshus datert 01.10.1911, 4.3.1912, 29.12.1913 som var datidens byggesøknad og ferdigattest.
- Det foreligger Ferdigattest for balkonger, tiltakstype Tilbygg datert 24.11. 2015 og 04.12.2018.

- Opprinnelig godkjente planløsning fra 1912/13 er endret frem til i dag med omdisponering av romfunksjoner. Kjøkken og soverom er omrokert og det er etablert ett ekstra bad mm. Endringene vurderes å ikke være søknadspliktige i dag såfremt det ikke har vært brudd på boligens branncelle eller endringer av bærende konstruksjoner. Ved vurdering av originale plantegninger ser det ikke ut til at bærende konstruksjoner er endret. Evt. brudd på branncelle lar seg ikke vurdere da evt. brudd i tidligere ombygginger er skjult.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Utførte arbeider:
- Ordrebekreftelse ny baderomsinnredning bad 1.
- Utbedret sluk, membran og tettesjikt i overgang (dokumentert utført av M- tettBad2).
- 4 overskap og 1 sjenk ble montert i 2024 som kompletterer eksisterende Huseby kjøkken.
- Garderobeskap: Det er skiftet «innmat» i de fleste garderobeskapene; fra tunge skuffer til lett håndterbare skuffer fra Garderobemannen, og med bedre utnyttelse av plassen.
- Rett etter innflytting i 2024, ble kverndoen reparert. Fungert problemfritt etter det i flg. eier (dokumentert).
- Bytte av innervinduer: Fra blyglass til hardcoat energi glass, Samtidig ble rammene pusset opp og det ble montert nye tetningslister. (Dokumentert).
- Service og feiing av kakkelovn er gjennomført, og det er lagt opp til dette som rutine hver 2. år. (dokumentert).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Mette Kristin Gjerdrum og Hans Petter Stumpf	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	725		9	1279 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Odins gate 32B

Hjemmelshaver
Mette Kristin Gjerdrum og Hans Petter Stumpf

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

REGULERINGSFORHOLD
- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.
- Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Bygningen er på Gul liste. Gul liste.
Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Tinglyste/andre forhold

- Ikke opplyst eller vurdert av takstingeniør. Evt. tinglyste- eller andre forhold skal komme frem i salgsdokumentene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	10.04.2026	Opplysninger gitt av eier muntlig på befaringen, samt i mailkorrespondanse.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi. Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	16.04.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tinglyste forhold		Tinglyste forhold er ikke gjennomgått. Det anbefales at interessenter setter seg inn i dette før kjøp.	Ikke gjennomgått		Nei

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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/

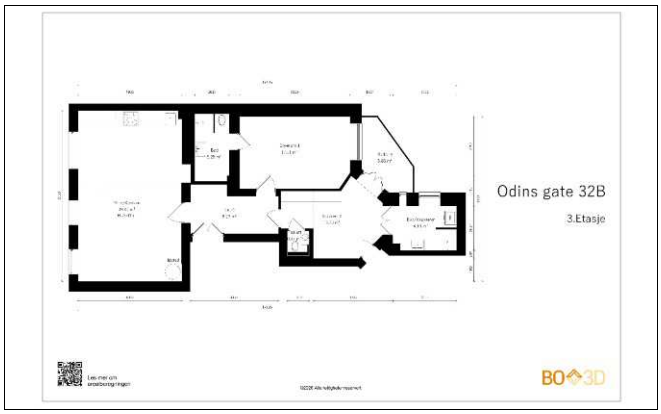
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CF2855

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



Dagens planløsning



Felles balkong med nabo via baktrapp

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260111

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Kristin Gjerdrum	Hans Petter Stumpf

Gateadresse
Odins gate 32B

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB Fremtind

Polise/avtalenr.: 34077187

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: 186260111

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparert skade på sveisemembran ved sluk

Arbeid utført av: M-TEK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sveiset membran. Støpte igjen ved sluk. Slipte ned flislim og prime påstøp. Monterte ny slukrist og fuget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noe fuktinnsig fra den ene takterrassen tilhørende leilighet i 4. etg. Ikke noe lekkasje i vår leilighet.

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 har tidligere vært observert rotter i kjeller og ute i bakhagen. Pelias har satt opp bokser og håndterer eventuelle nye observasjoner.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 186260111

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

Beskrivelse: Rotter. Se over

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260111

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: 186260111

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Kristin Gjerdrum	186f40d8668d522060156 9a1efc37d2e139e01ac	07.04.2026 12:47:06 UTC	Signer authenticated by One time code

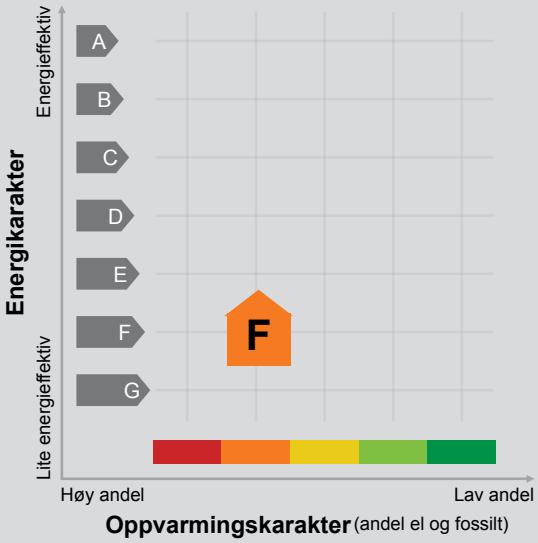
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Stumpf	e8e945ab9e39c9d8070b ac94b30a40813019f94b	16.04.2026 10:12:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260111

- → 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

ENERGIATTEST

Adresse	Odins gate 32B
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	725
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80504683
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-5035
Dato	06.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odins gate 32B
Postnummer: 0260
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 06.08.2024 13:11:48
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5035

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 725
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80504683

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

PRIVATMEGLEREN

Tomas Sandli Johnsen

Oppdragsnr.	Vår dato
186260111	09.04.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Odins gate 32B, 0260 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Mette Kristin Gjerdrum Hans Petter Stumpf
Eiendom:	gnr. 212, bnr. 725, snr. 9 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Allé

Christel Annette Larsen
Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 212, bnr. 725, snr. 9 i Oslo
Adresse: Odins gate 32B, 0260 OSLO
Onr. 186260111

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

_____

_____

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

_____

_____

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

_____

_____

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: daniel.wangen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Sameiet Odinsgate 32

Protokoll - Årsmøte 2025

Dato: 22.05.2025 19:00

Sted: Næringsseksjonen, Odins gate 32, Oslo

Sak 25/4/1

Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Simen Fure Jørgensen, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Det var 13 deltagere tilstede på møtet, i tillegg var tre fullmakter gitt. Tilsammen var 13 av 18 stemmer representert.

Sak 25/4/2

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Simen Fure Jørgensen ble valgt som møteleder, og Terje Sprenger ble valgt til å underskrive protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/4/3

Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak

Innkalling og saksliste enstemmig vedtatt.

Sak 25/4/4

Godkjenning av regnskap og budsjett

Sameierne ble forelagt regnskap for 2024 og budsjett for 2025 i god tid før årsmøtet.

Vedtak

Regnskap og budsjett ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

Sak 25/4/5

Orientering om vedlikehold

Styret orienterte om pågående vedlikehold:

- Gjennomføring av jevnlige vedlikeholdsrunder.
- Etterarbeid etter skadene på fasaden i fjor.
- Oppussing av baktrappen.

Sak 25/4/6

Orientering om fremdrift på utvidelse av repos

Sameier Kaja Poulsen orienterte om den pågående saken med utvidelse av repos til trappen til næringsseksjonen. Trappen vil bli forlenget med cirka en meter for å etterkomme krav om universell utforming.

Tillatelse er nå gitt av kommunen, og oppstart av arbeidet er planlagt etter sommeren. Beskjed vil bli gitt til styret i forkant.

Sak 25/4/7

Valg av styre

Anne Borgen og Terje Sprenger stiller ikke til gjenvalg, og takker for seg etter lang og tro tjeneste. Styret inviterte derfor sameiere til melde seg som kandidater til styrearbeid.

Vedtak

Følgende kandidater meldte seg og ble enstemmig valgt:

- Simen Fure Jørgensen (styreleder)
- Bjarte Hjelmeland (styremedlem)
- Mette Gjerdrum (styremedlem)
- Tomas Sandli Johnsen (varamedlem)
- Børre Hansen (varamedlem)

Dette dokumentet er signert av:

Terje Sprenger	Signert: 28.05.2025 09:31
18.03.1962	Signert med BankID

Simen Fure Jørgensen	Signert: 27.05.2025 21:07
27.09.1979	Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: https://brd.no/signing/validate

Bård

Resultat 2025

Sameiet Odinsgate 32

Tomas Sandli Johnsen

02.03.2026 - 19:07

Årstall: 2025, Fra periode: 1, Til periode: 12, Snu fortegn

		Sum	Budsjett	Avvik fra budsjett	%
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT					
3200	Salgsinntekt , unntatt avgiftsplikt	886 449,96	886 800,00	-350,04	-0,04
3925	Eierskiftegebyr				
Sum SALGS- OG DRIFTSINNTEKT		**886 449,96**	**886 800,00**	**-350,04**	**-0,04**
Sum Bruttofortjeneste (100%)		**886 449,96**	**886 800,00**	**-350,04**	**-0,04**
LØNNSKOSTNAD					
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	-35 000,00	-35 000,00		
5400	Arbeidsgiveravgift	-4 935,00	-4 935,00		
Sum LØNNSKOSTNAD		**-39 935,00**	**-39 935,00**		
ANNEN DRIFTSKOSTNAD					
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	-230 090,60	-234 000,00	3 909,40	-1,67
6340	Lys, varme	-13 078,85	-21 000,00	7 921,15	-37,72
6360	Renhold	-70 402,95	-64 200,00	-6 202,95	9,66
6399	Annen kostnad lokaler (Bakgård, lyspærer, utstyr)	-8 215,70	-8 400,00	184,30	-2,19
6600	Reparasjon og vedlikehold	-32 312,00	-144 624,00	112 312,00	-77,66
6601	Vedlikehold baktrapp	-115 000,00		-115 000,00	
6605	Skadedyrskontroll	-21 807,75	-21 600,00	-207,75	0,96
6810	Datakostnader	-5 900,75	-5 040,00	-860,75	17,08
6900	TV og internett	-121 339,43	-126 000,00	4 660,57	-3,70
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	-2 200,00		-2 200,00	
7500	Forsikringspremie	-248 584,00	-216 000,00	-32 584,00	15,09
7740	Øredifferanser	0,01		0,01	
7770	Bank- og kortgebyr		-6 000,00	6 000,00	-100,00
7790	Annen kostnad	-725,00		-725,00	
Sum ANNEN DRIFTSKOSTNAD		**-869 657,02**	**-846 864,00**	**-22 793,02**	**2,69**
Sum Driftsresultat		**-23 142,06**	**1,00**	**-23 143,06**	**314 306,**
Finans					
8150	Annen rentekostnad	-200,00		-200,00	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	-233,54		-233,54	
Sum Finans		**-433,54**		**-433,54**	
Sum Resultat før skatt		**-23 575,60**	**1,00**	**-23 576,60**	**357 660,**
Sum Årsresultat		**-23 575,60**	**1,00**	**-23 576,60**	**357 660,**
Overføringer og disponeringer					
8960	Overføringer annen egenkapital				
Sum Overføringer og disponeringer					
Sum Resultat 2025		**-23 575,60**	**1,00**	**-23 576,60**	

Balanse

Tomas Sandli Johnsen

Sameiet Odinsgate 32

02.03.2026 - 19:11

Årstall: 2025, Fra periode: 1, Til periode: 12,

Konto		I.B	Bevegelse	Sum	%
Eiendeler					
Kundefordringer					
1500	Kundefordringer	-2 775,34	3 559,90	784,56	-128,27
Sum Kundefordringer		**-2 775,34**	**3 559,90**	**784,56**	**-128,27**
Andre fordringer					
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	179 613,76	26 330,40	205 944,16	14,66
Sum Andre fordringer		**179 613,76**	**26 330,40**	**205 944,16**	**14,66**
Bank og kontanter					
1920	Bankinnskudd	180 133,61	120 227,95	300 361,56	66,74
1921	Bankinnskudd (Nordea)	3 257,00		3 257,00	
Sum Bank og kontanter		**183 390,61**	**120 227,95**	**303 618,56**	**65,56**
Sum Eiendeler		**360 229,03**	**150 118,25**	**510 347,28**	**41,67**
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
2050	Annen egenkapital	-250 194,62		-250 194,62	
	Udisponert resultat		23 575,60	23 575,60	
Sum Egenkapital		**-250 194,62**	**23 575,60**	**-226 619,02**	**-9,42**
Kortsiktig gjeld					
2400	Leverandørgjeld	-70 024,41	-133 095,85	-203 120,26	190,07
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 935,00	-4 935,00	-9 870,00	100,00
2910	Gjeld til ansatte		-663,00	-663,00	
2980	Avsetning styrehonorar	-35 000,00	-35 000,00	-70 000,00	100,00
2999	Annen kortsiktig gjeld	-75,00		-75,00	
Sum Kortsiktig gjeld		**-110 034,41**	**-173 693,85**	**-283 728,26**	**157,85**
Sum Gjeld og egenkapital		**-360 229,03**	**-150 118,25**	**-510 347,28**	**41,67**
Sum Balanse					

Resultat 2025

Sameiet Odinsgate 32

Tomas Sandli Johnsen

02.03.2026 - 19:06

Årstall: 2025, Fra periode: 1, Til periode: 12, Snu fortegn

		Sum	Forrige år	Endring	%
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT					
3200	Salgsinntekt , unntatt avgiftsplikt	886 449,96	813 213,60	73 236,36	9,01
3925	Eierskiftegebyr		5 000,00	-5 000,00	-100,00
Sum SALGS- OG DRIFTSINNTEKT		**886 449,96**	**818 213,60**	**68 236,36**	**8,34**
Sum Bruttofortjeneste (100%)		**886 449,96**	**818 213,60**	**68 236,36**	**8,34**
LØNNSKOSTNAD					
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	-35 000,00	-35 000,00		
5400	Arbeidsgiveravgift	-4 935,00	-4 935,00		
Sum LØNNSKOSTNAD		**-39 935,00**	**-39 935,00**		
ANNEN DRIFTSKOSTNAD					
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	-230 090,60	-222 799,48	-7 291,12	3,27
6340	Lys, varme	-13 078,85	-19 641,01	6 562,16	-33,41
6360	Renhold	-70 402,95	-56 122,00	-14 280,95	25,45
6399	Annen kostnad lokaler (Bakgård, lyspærer, utstyr)	-8 215,70	-7 681,09	-534,61	6,96
6600	Reparasjon og vedlikehold	-32 312,00	-82 723,50	50 411,50	-60,94
6601	Vedlikehold baktrapp	-115 000,00		-115 000,00	
6605	Skadedyrskontroll	-21 807,75	-15 470,62	-6 337,13	40,96
6810	Datakostnader	-5 900,75	-4 532,50	-1 368,25	30,19
6900	TV og internett	-121 339,43	-114 166,56	-7 172,87	6,28
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	-2 200,00		-2 200,00	
7500	Forsikringspremie	-248 584,00	-192 821,00	-55 763,00	28,92
7740	Øredifferanser	0,01	-0,75	0,76	-101,33
7770	Bank- og kortgebyr		-1 449,25	1 449,25	-100,00
7790	Annen kostnad	-725,00		-725,00	
Sum ANNEN DRIFTSKOSTNAD		**-869 657,02**	**-717 407,76**	**-152 249,26**	**21,22**
Sum Driftsresultat		**-23 142,06**	**60 870,84**	**-84 012,90**	**-138,02**
Finans					
8150	Annen rentekostnad	-200,00		-200,00	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	-233,54		-233,54	
Sum Finans		**-433,54**		**-433,54**	
Sum Resultat før skatt		**-23 575,60**	**60 870,84**	**-84 446,44**	**-138,73**
Sum Årsresultat		**-23 575,60**	**60 870,84**	**-84 446,44**	**-138,73**
Overføringer og disponeringer					
8960	Overføringer annen egenkapital		-60 870,84	60 870,84	-100,00
Sum Overføringer og disponeringer			**-60 870,84**	**60 870,84**	**-100,00**
Sum Resultat 2025		**-23 575,60**		**-23 575,60**	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Wood Arkitektur + Design
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 03.09.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201306958-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marius Stenseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 32A	Eiendom:	212/725/0/0
Tiltakshaver:	Helge Wetbye	Adresse:	Odins gate 32 A, 0260 OSLO
Søker:	Wood Arkitektur + Design	Adresse:	Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ODINS GATE 32 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306958			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 5. etasje	E1-04	21.05.2013	1/16

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.09.2013 av:

Marius Stenseth - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kopi til:
Helge Wetbye, Odins gate 32 A, 0260 OSLO, helge@grappa.no

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ODINSGATE 32

Vedtatt i sameiermøte
25. april 2006
i medhold av lov om eierseksjoner av
23. mai 1997 nr. 31 (Eierseksjonsloven)
Endret på ordinært sameiermøte 21. januar 2014
og sist endret på ordinært sameiermøte 23. februar 2015.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Odinsgate 32. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1975 og reseksjonering tinglyst 10.12.1992.

Eiendommen har gnr. 212, bnr. 725 i Oslo kommune.

Sameiet består av 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10.12.1992.

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 sameierbrøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle salg/overdragelser. Fremleie krever styrets skriftlige godkjennelse.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter 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.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter reseksjoneringen av 10.12.1992 omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, herunder

kommunikasjons-, tak- og terrasseflater, er fellesarealer. (Se pkt. 2.3.2 nedenfor.)

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.

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 Enerett til bruk av deler av fellesareal

Det er forutsatt at enkelte seksjonseiere alene skal ha enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene.

Ved reseksjonering av sameiet 10.12.1992 er det forutsatt at enkelte deler av fellesarealene skal brukes av eiere av bestemte seksjoner. Dette gjelder terrasser i 5. og 6. etasje med tilhørende boder. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettigheter. På den annen side skal ingen seksjonseiere belastes med utgifter til vedlikehold og renhold av fellesarealer som andre har enerett til å bruke.

2.3.3 Endring i fellesarealene

Ingen deler av fellesarealene kan innlemmes i bruksenheter eller gjøres til bruksenheter i nye seksjoner uten skriftlig samtykke fra samtlige sameiere.

Planer om installasjoner, så som tekniske/elektriske anlegg i eller på fellesarealene må på forhånd godkjennes skriftlig av minst 4/5-deler av de sameierne som berøres av installasjonen. Dette gjelder også fellesarealer som en eller flere sameiere har enerett til å bruke.

2.3.4 Husdyrhold[1)]

Vanlig husdyrhold (hund, katt) er tillatt under forutsetning av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å la hunden gå løs eller være alene i bakgården.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater herunder elektriske

---

[1)] Det kan vedtektfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

maskiner, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer 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 herunder sluk og membran 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 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. Ansvaret for vedlikehold av slike arealer, som balkonger og terrasser med eksklusiv bruksrett, tilligger de(n) sameieren(e) som har eksklusiv bruksrett. Kostnader ved oppretting av eventuelle skader som skyldes manglende vedlikehold, belastes tilsvarende de(n) sameieren(e) som har eksklusiv bruksrett. Ved eventuell uenighet om årsak skal skaden vurderes av uavhengig fagkompetent instans. Dette gjelder også skader omtalt i vedtektenes punkt 10.

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 betale fellesutgifter. Beløp og tidspunkt for betaling av fellesutgifter fastsettes av styret. Endring av fellesutgifter kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne som følger: Forsikringspremie, eiendomsskatt og vedlikehold fordeles etter bruksenhetens areal. Det samme gjelder kommunale avgifter og andre utgifter når bruksenhetenes areal har betydning for avgiftenes/utgiftenes størrelse. Øvrige utgifter deles likt mellom sameierne (bruksenhetene).

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at en sameier som driver næring, spesiell virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning i fellesutgifter, skal bære en større del av fellesutgiftene enn ovennevnte fordelingsnøkkel medfører.

Endringer av fordelingen kan ellers bare skje i ordinært eller ekstraordinært sameiemøte etter reglene om vedtaksendring (Jf. pkt. 16).

Forslag til endring kan fremmes etter reglene i pkt. 6.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta 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, om ikke annet vedtas av sameiermøtet.

Avsetning til fond fordeles likt mellom sameierne med mindre dette blir urimelig og/eller sameiermøte med tilstrekkelig flertall vedtar en annen fordeling.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameierbrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameier som følger av sameierforholdet. Pantebeløpet 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 i sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslag-, 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, men har ikke stemmerett.

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.

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 til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

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 og styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoller

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av 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.
- Endring av vedtektene.

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.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokoll fra årsmøte skal være sameierne i hende senest en måned etter at møtet er avholdt.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. Styremedlem må være myndig, og sameier, eller beboer som tilhører en sameiers nærmeste husstand. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styrets medlemmer og varemedlemmer velges for 1 (ett) år om ikke annet vedtas av sameiermøtet.

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 sameiemøtet.

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 i sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig. 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 til stede, 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 sameiemøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning 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, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt på sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Styret skal påse at det innhentes sammenliknende tilbud for fellestjenester som belaster felleseiet der hvor det ikke er prekære skadeforhold hvor det må handles raskt. Prisanslag kan ikke godtas, men det skal under planlegging innhetes ordinære pristilbud med totalpris med full beskrivelse av hva som skal utføres med endelig ferdigstillelsesdato. Det skal gis etterhånds-informasjon om hvilke leverandører eller entreprenører som ble tildelt kontrakten ved prosjekter i gården. Den i sameiet som får ansvar for å hente inn anbud og å følge opp en slik kostnadstjeneste på vegne av sameiet, skal ikke være den samme personen som kasserer fakturaen.

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 og tilbyggets/påbyggets/endringens utforming og utseende er godkjent av 2/3 av avgitte stemmer. 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

Den enkelte sameier belastes kostnadene ved skader som påføres bygning eller andre fellesarealer som følge av montasje og bruk av balkonger, terrasser og andre fellesarealer med eksklusiv bruksrett. 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 dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandel 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 i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameierforholdet, kan sameiets legalpanterett etter Eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes pkt. 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 kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter Eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER/REGNSKAPSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører/regnskapsfører. Forretningsfører/regnskapsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter dennes honorar og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret påser at økonomien i sameiet i Odinsgate 32 forvaltes etter regler om god regnskapskikk. Sameiets revisor velges på 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.

Dersom endring av vedtekter fører til at seksjonseiere taper rettigheter, skal det ytes erstatning for tapet. I mangel av enighet fastsettes erstatningsbeløpet ved voldgift i henhold til pkt. 18. For erstatningsbeløpet er de øvrige sameiere ansvarlig i forhold til eierandelen/sameierbrøken, med mindre voldgiftsretten bestemmer noe annet.

17. TVISTER

Tvister som måtte oppstå mellom sameiere i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens regler.

18. FORHOLDET TIL LOVEN OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

338-1912.

BYGNINGSCHEFEN B. J.-No. 961 1912 KRISTIANIA

Anmeldelse
B bygningen

Expeditions-Dokument

angaaende Vandklosetanlæg

paa Matr.-No. 52 Odins gt.

Indleveret 21. juni 1912. Attesteret 3/1-1913

KRISTIANIA 2999 1912 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kr.a Sundhetskommission
til erklæring i Henhold til § 39.
Kristiania 26de Juni 1912
O. Bjølke Hetterniessen

BYGNINGSINSPEKTØREN J.no 603 12 INGENIØR

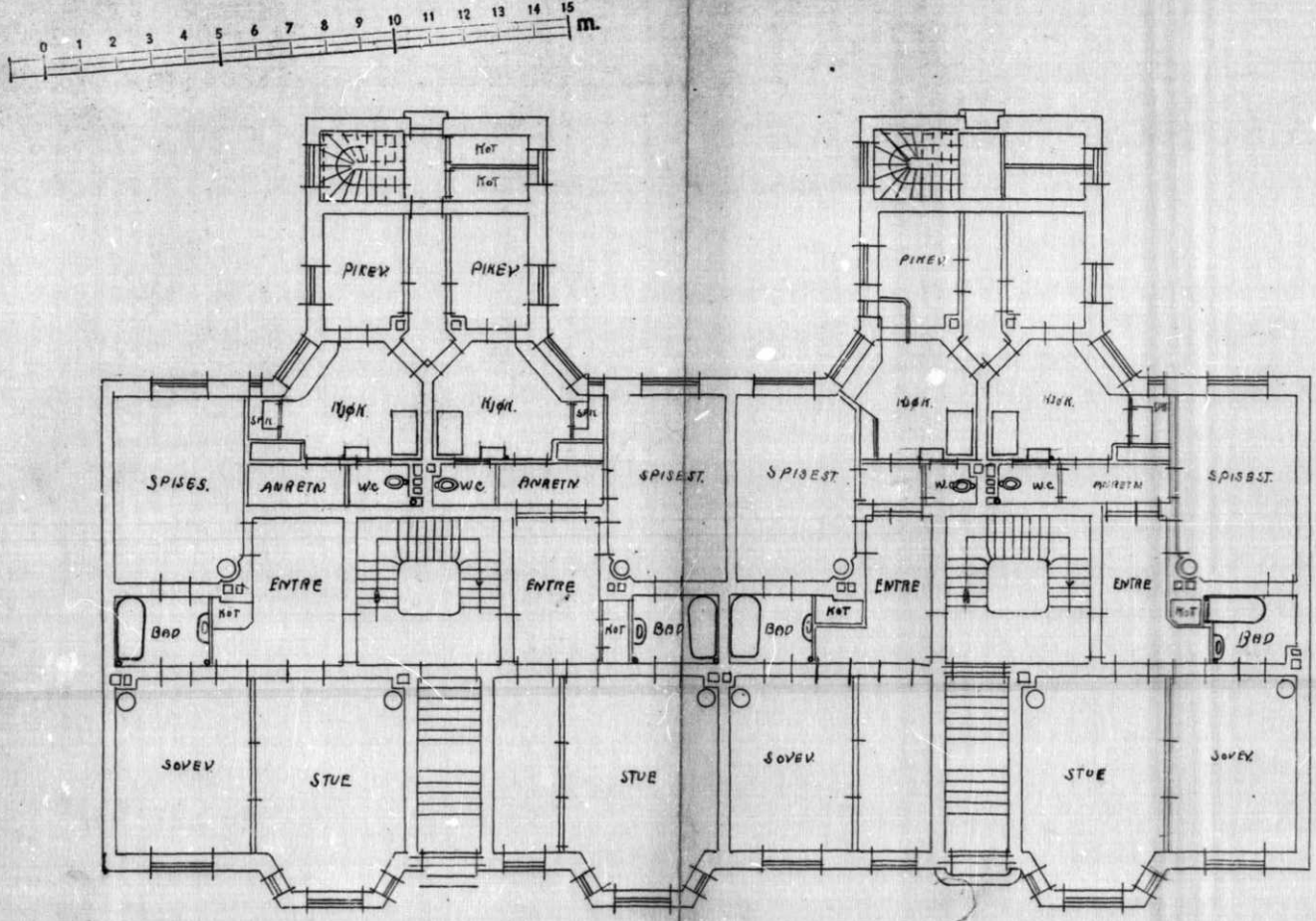
Klosettet i kjælderen kan ikke tillades
efter den foreliggende plan.
Forøvrigt intet at bemerke.
Kristiania Sundhedskommission 1 juli 1912
Efter bemyndigelse
G. Berner.

Tilbagesendes Kr.a Sundheds-Kommission under Henvisning til den nedlagte nye Kjælderplan BL. 4. —

Kristiania 31/7-1912
For Inspektøren
Th. Schreiner

B.J.-No. 961 1912
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

ODINSGATEN Nº 32.



PLAN AV 3DJE ETG.

C. BLUNCK A/S

KRISTIANIA den 20 juni 1912.

552. 1911.

Anmeldelse.
Begrunnelse.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1380
1911
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 32 Odins gt.

Indleveret 5te Okt. 1911. Attesteret 29/12-1913

KRISTIANIA
Jun. 2999
1911
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter 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

A. Hjelte Holtermann

OPMÅLINGSCHEFEN
1121/1911.
KRISTIANIA

Den paa tilhæftede plan viste deling av grunden er ikke godkjendt.
Odins gate oparbeides for hele sin bredde fra gatens midtlinje beskrevne cirkelbue med radius ca. 1:244 fra skjæringspunktet mellem den projekterte vandrør. gjæld fra b. 3 Tors gt. hus gatens bebyggelse den nuværende høide, lik skjæringspunktet mellem Gyldendals gate regulerte hydrostatiske plan cirka 35.0. Gatebredden er 15,7 m. med 4 m. byggelinje paa hver side

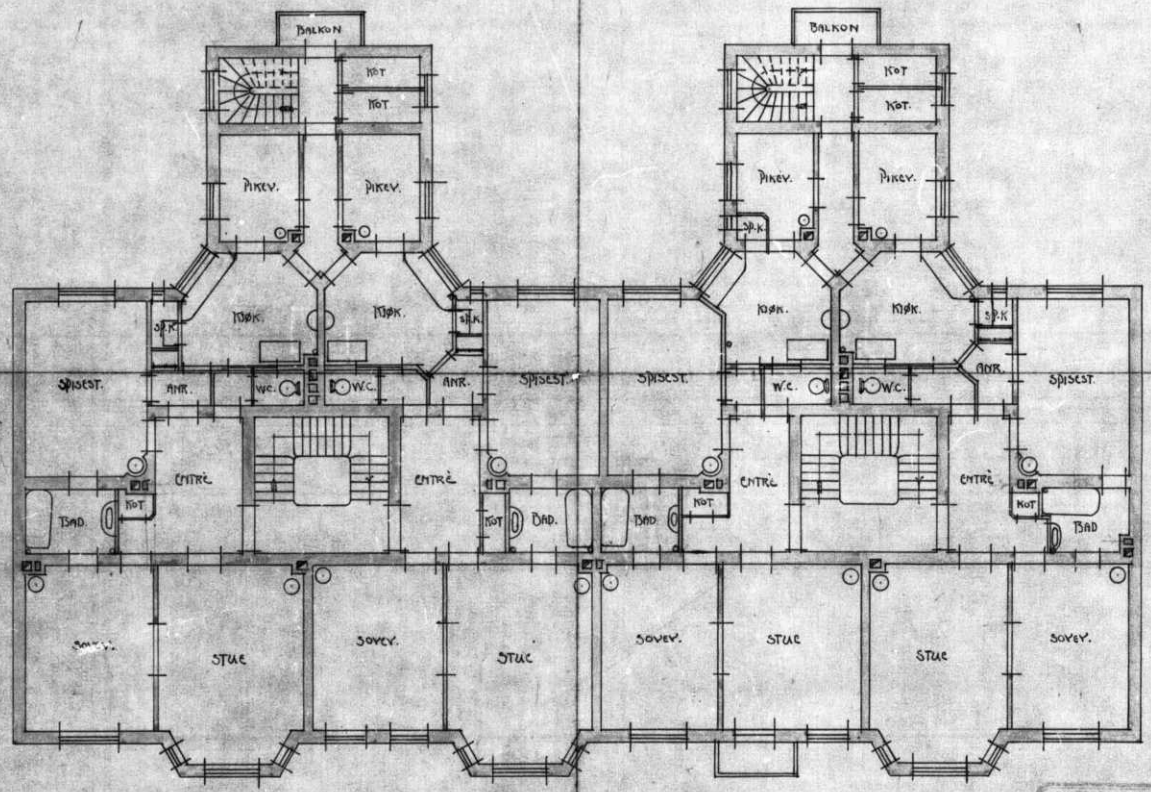
Kristiania 16 Oktbr. 1911

Gjæver Lofthus

552. II. 2. 4

1300
1911

ODINSGATEN Nº 32.



DEAN AV 2DEN 3DJE OG 4DE ETG.

0 5 10 15 M.

ARKITEKT BLUTER
3 OCT 1911
KRISTIANIA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Odins gate 32 Sameiet v/Garathun
v/Eiliv Garathun
Odins gate 32
0260 OSLO

Andersen, Geir
Fagerstrandvn. 58c

1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940056307	97/33883
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	11. juni 1997

Arbeidssted : 212/0725 Odinsgate 32
Byggherre : Odins gate 32 Sameiet v/Garathun, Odins gate 32, 0260 OSLO
Arbeidets art: ENDRING - UTVIDELSE AV BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.11.95.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lie Øyen Arkitekter AS
Balders gate 26
0263 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201114156-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 24.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 32	Eiendom:	212/725/0/0
Tiltakshaver:	Balkonggruppen Odins gate 32 v/K.Y.Andersen	Adresse:	Odins gate 32, 0260 OSLO
Søker:	Lie Øyen Arkitekter AS	Adresse:	Balders gate 26, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ODINS GATE 32

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201114156			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F-2	28.06.2011	1/8
Etasjeplan	1	27.06.2011	1/14
Snitt	2	28.06.2011	1/15
Fasade mot gårdsplass	3	28.06.2011	1/16

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2015 av:

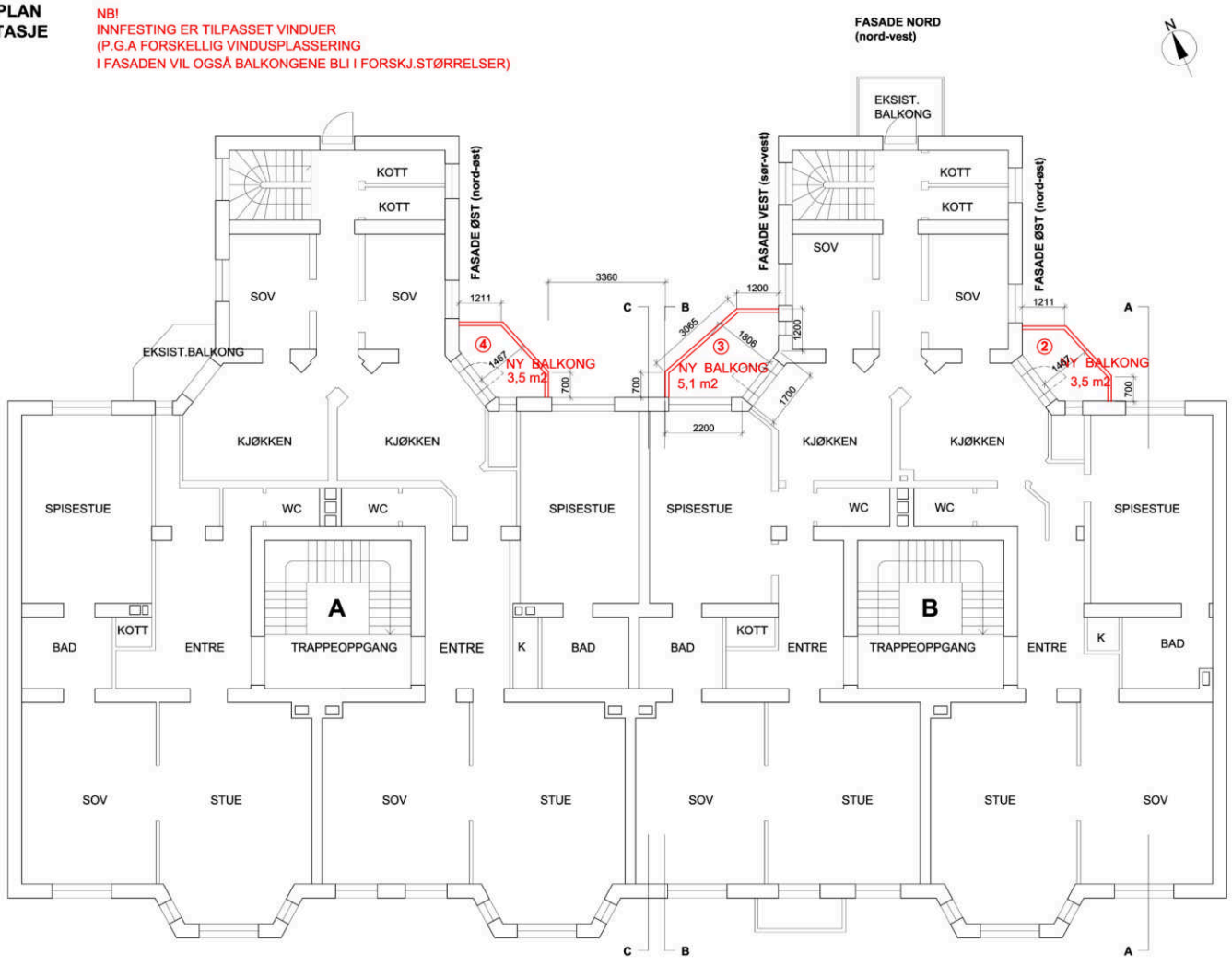
Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Balkonggruppen Odins gate 32 v/K.Y.Andersen, Odins gate 32, 0260 OSLO

NY PLAN
2.ETASJE

NB!
INNFESTING ER TILPASSET VINDUER
(P.G.A FORSKELLIG VINDUSPLASSERING
I FASADEN VIL OGSÅ BALKONGENE BLI I FORSKJ.STØRRELSER)

FASADE NORD
(nord-vest)



LIE ØYEN ARKITEKTER
Balders gate 26, 0263 Oslo, post@lieoyen.no
t: 22 55 01 21 Org.nr.: NO 946 736 953 MVA

PROSJEKT: Odins gate 32 B, 0260 OSLO, GNR/BNR 212/725

FASE: Endringssøknad

TEGNING: Plan 2.etasje_NY
DATO: 13.03.2014

MÅLESTOKK: 1:100
SIGN

TEGNING NR.: A-201
KONTROLL

REV. DATO: -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lie Øyen arkitekter AS
Balders gate 26
0263 OSLO

Dato: 04.12.2018

Deres ref.: Kristina Østrem Runic | Vår ref.: 201408109-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODINS GATE 32	Eiendom:	212/725/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Odins gate 32	Adresse:	Odins gate 32, 0260 OSLO
Søker:	Lie Øyen arkitekter AS	Adresse:	Balders gate 26, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Odins gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av til sammen fem balkonger, mottatt 28.11.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201408109			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	A-200	13.03.2014	1/29
Plan 2. etasje	A-201	13.03.2014	1/30
Snitt A-A	A-300	19.03.2014	1/32
Snitt B-B	A-301	19.03.2014	1/33
Snitt C-C	A-302	19.03.2014	1/34
Situasjonsplan			3/7
Plan 3. etasje	A-203	11.11.2014	3/12
Snitt C-C	A-302	11.11.2014	3/13
Fasade nord	A-410	11.11.2014	3/14

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Odins gate 32, Odins gate 32, 0260 OSLO, arne_loevold@yahoo.no

Returneres til:

Advokatfirmaet
HAGEN og BØHLER & CO Ans
Prinsens gate 18 - Postboks 880 - Sentrum
0104 Oslo 1
*Telefon *(02) 33 77 00 - Telefax (02) 42 49 52*

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
301	OSLO	212	725	

TINGLYST
10 DES 1992
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 59676 og 59684

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Se s. 3	

Doknr: 59676 Tinglyst: 10.12.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	~~B~~ N	218	11	B	578	21			31			41			51		
2	~~B~~ B	144	12	B	553	22			32			42			52		
3	B	578	13	B	500	23			33			43			53		
4	B	511	14	B	546	24			34			44			54		
5	B	458	15	B	578	25			35			45			55		
6	B	546	16	B	976	26			36			46			56		
7	B	578	17	B	575	27			37			47			57		
8	B	553	18	B	844	28			38			48			58		
9	B	500	19	N	218	29			39			49			59		
10	B	546	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 10.000 = nevner: 10.000

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

For den enkelte seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet pant i den enkelte seksjon med kr. 50.000. Panteretten har prioritet etter 80 % av salgsverdien til enhver tid.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

Undertegnede erklærer at

a) ☐ 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 arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ 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) ☒ 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)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☒ bruksenhetenes 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 jfr. § 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).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	Underskrifter på s. 3

dh. 92
10/12
dh

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

OVERSIKT OVER HJEMMELSHAVERE

Snr.	Fødselsnr.	Hjemmelshaver	Ektefelle
1	220741 [redacted]	Esben Sv. Poulsen	Trine B. Poulsen
2	220741 [redacted]	Esben Sv. Poulsen	Trine B. Poulsen
3	011043 [redacted]	Jan Askerøy	
	020449 [redacted]	Nadja Askerøy	
4	100514 [redacted]	Truls Myhre	
5	300839 [redacted]	Bjørg Holm	
6	220410 [redacted]	Anne Lene Thorsen	
7	120617 [redacted]	Miriam G. Heidenstrøm	
8	130563 [redacted]	Nina Brunell	
9	130738 [redacted]	Tove Garathun Krogdahl	
10	170932 [redacted]	Hans Henrik Kjøge	Elin D. Kjøge
11	070815 [redacted]	Ranveig Palmstrøm	
12	220933 [redacted]	Else Margrethe Lunde	
13	091159 [redacted]	Hilde Svanøe	
14	310848 [redacted]	Eiliv Garathun	
15	220152 [redacted]	Oddvar Øygarden	May-Britt Stensland
16	111244 [redacted]	Aase Mathisen	
17	170942 [redacted]	Olav Trygve Storvik	
18	270351 [redacted]	Per Johnny Paulsen	

Snr. 2 skal eies i tingsrettslig sameie med like store deler på hver av dem som til enhver tid er eiere av de øvrige seksjonene. Sameiestyret har fullmakt til på eiernes vegne å råde rettslig over seksjonen.

Oslo, 20. august 1992

Tove G. Krogdahl

Tove G. Krogdahl
i h.t. fullmakt

Jeg bekrefter at Tove G. Krogdahl har undertegnet ovenstående hjemmelserklæring vedrørende snr. 2 i mitt nærvær.

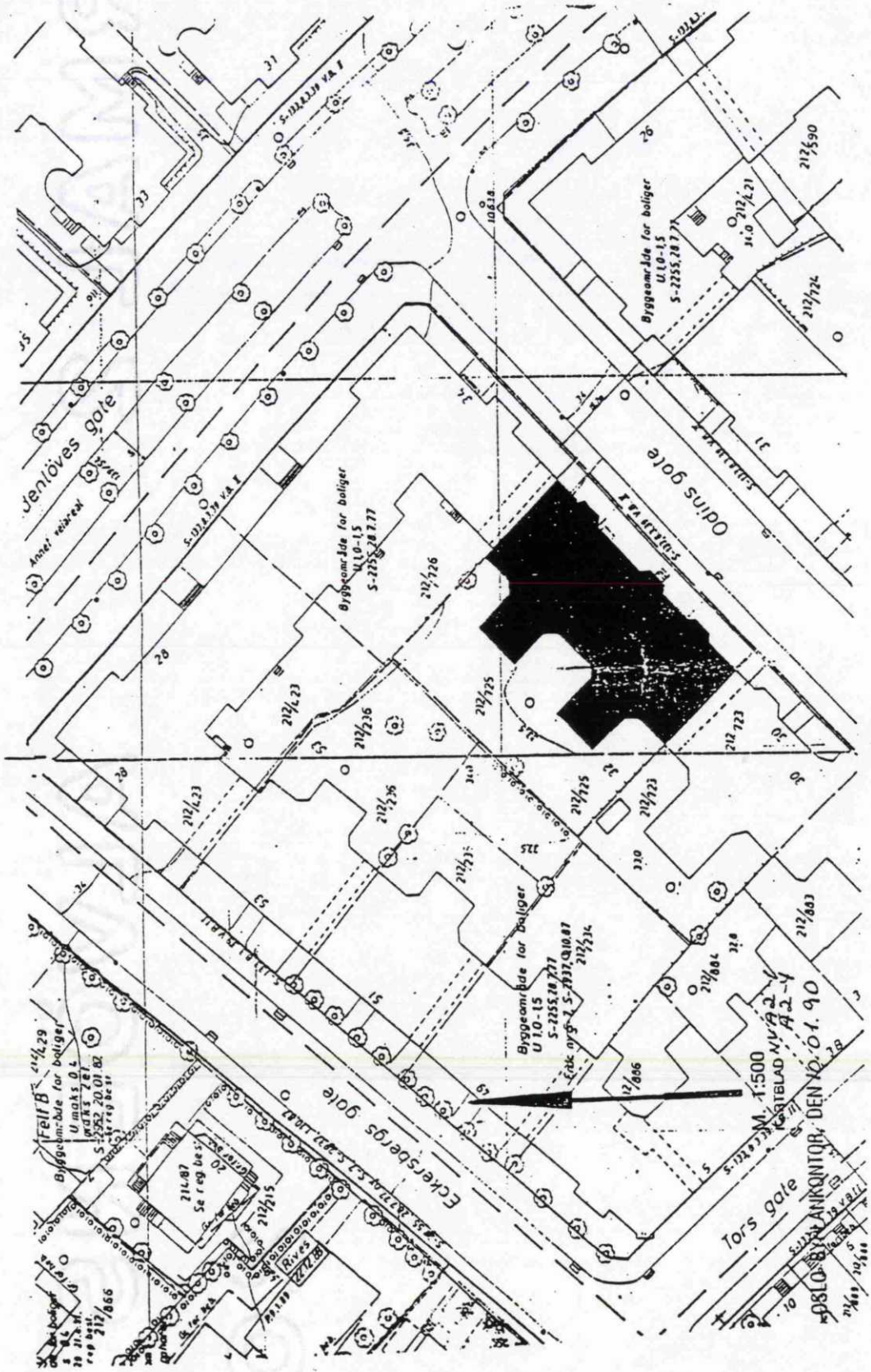
Oslo, 20. august 1992

Advokat
* OSLO *

20336

GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

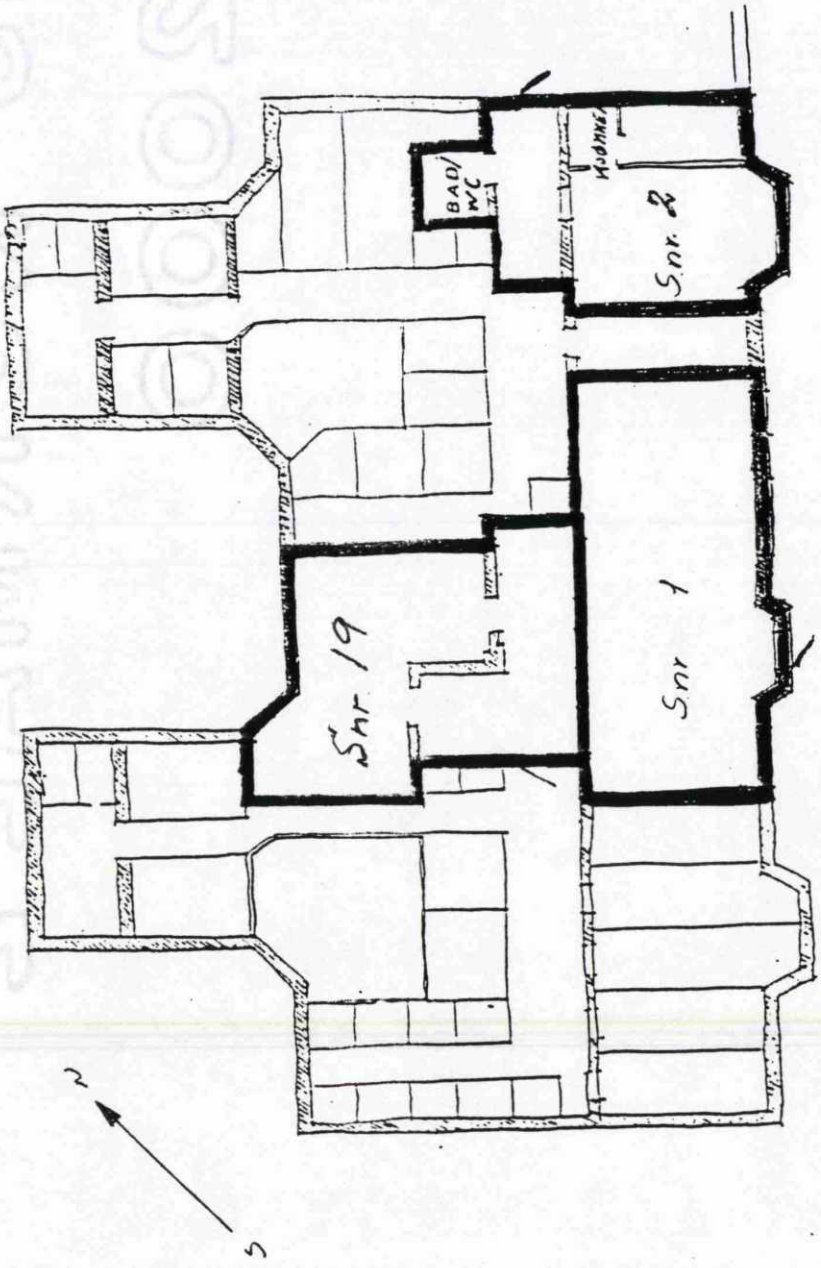


SIDE

GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

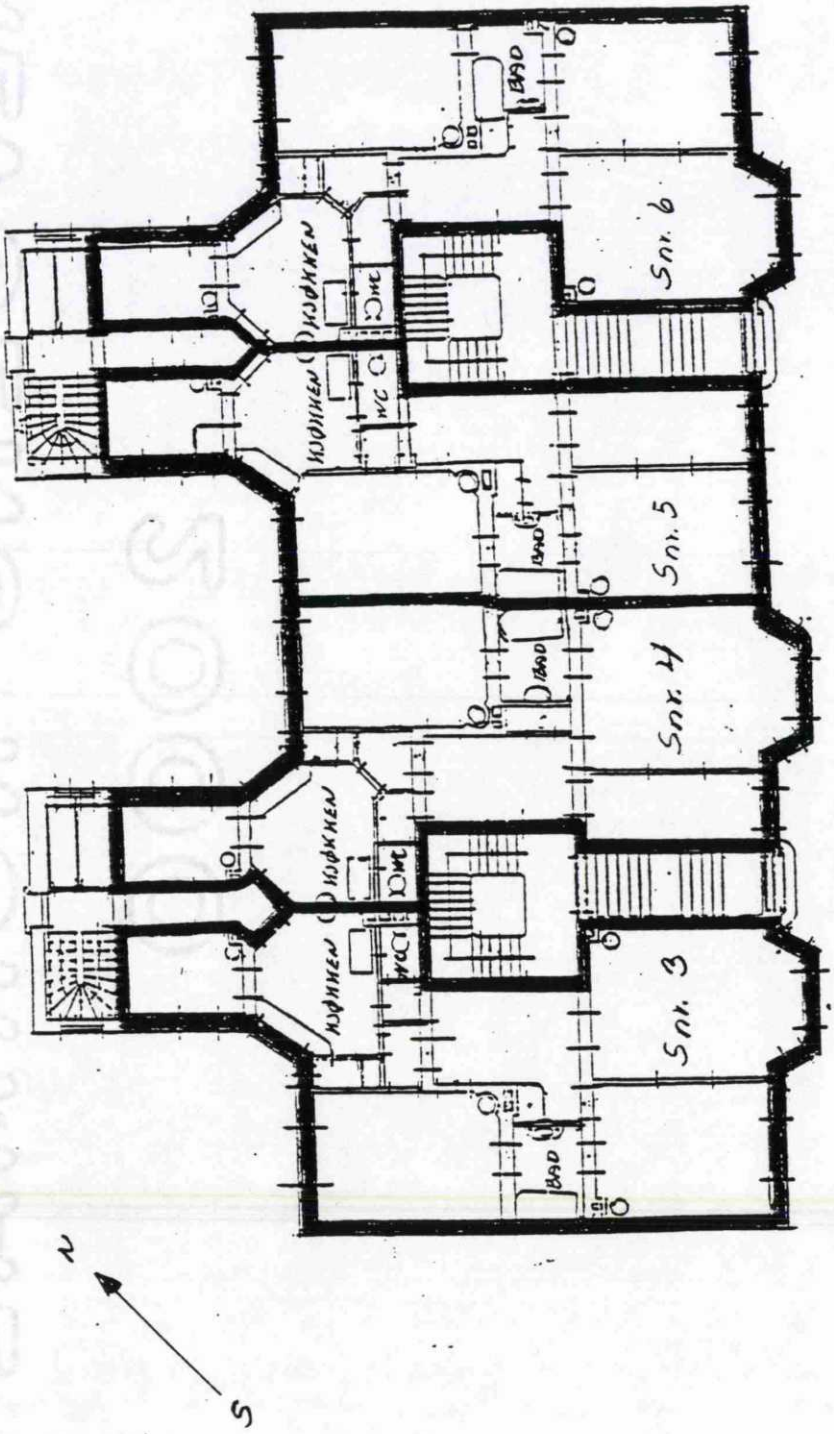
PLAN KJELLER



GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

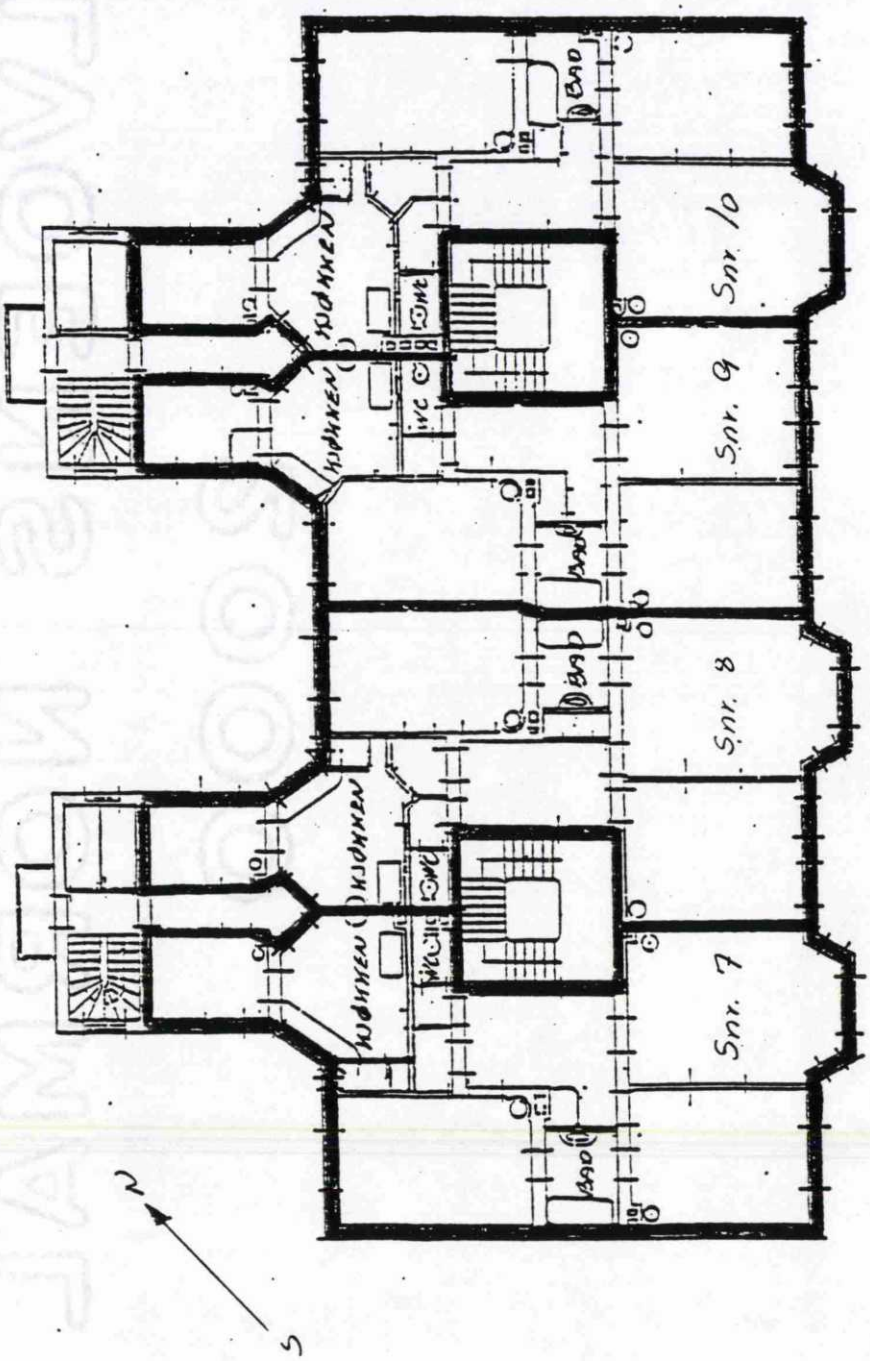
PLAN 1 ETG.



GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

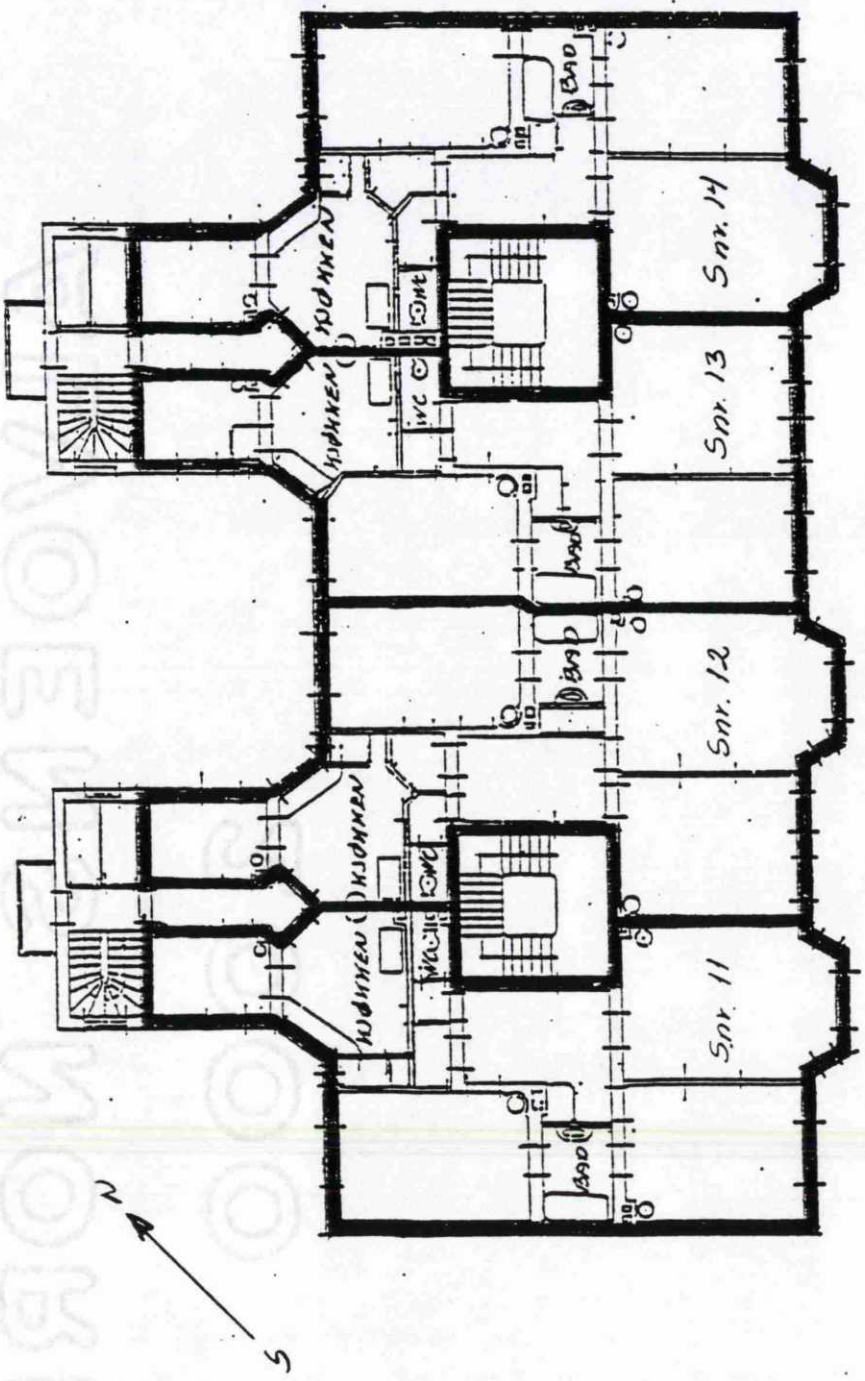
PLAN 2. ETG.



GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

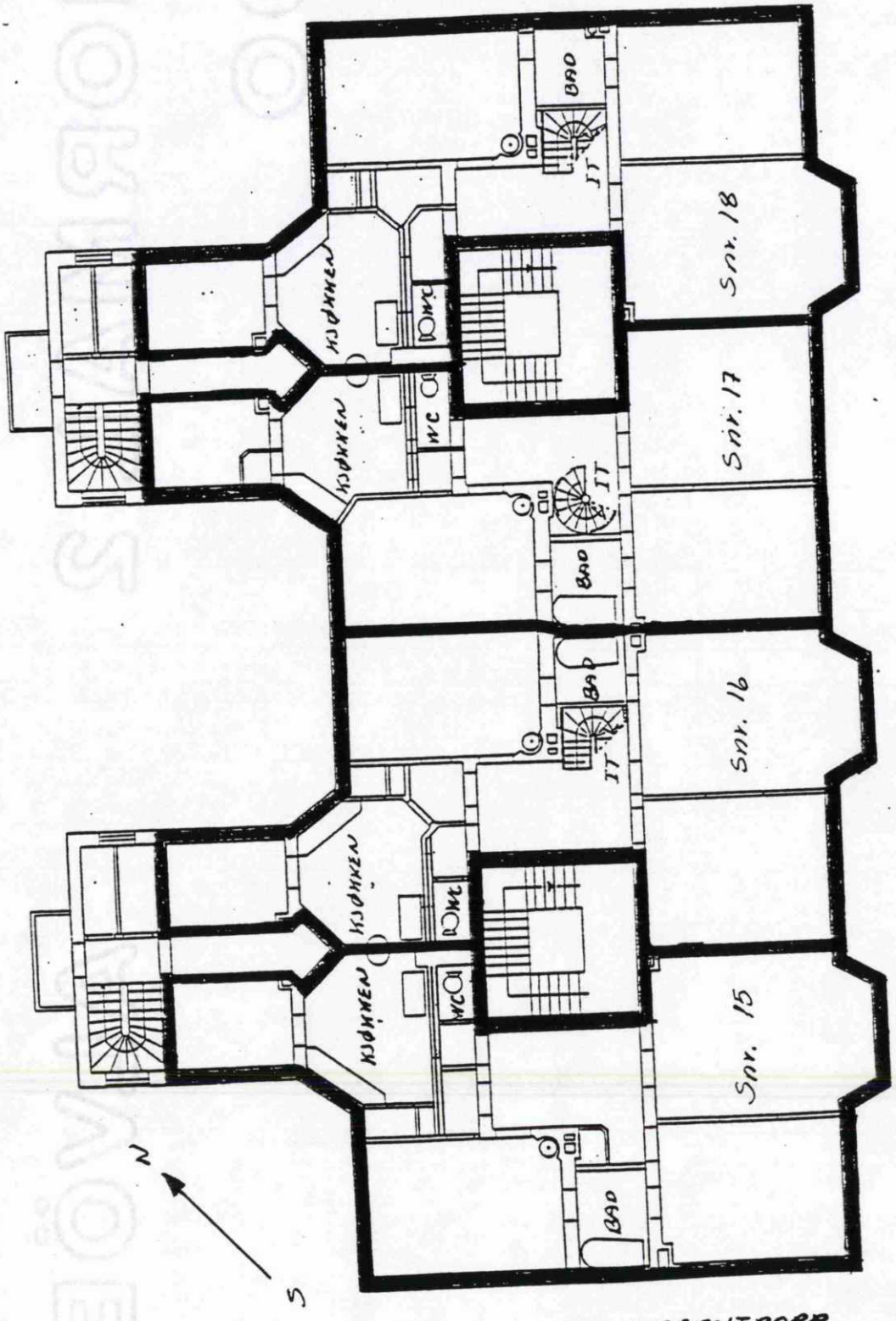
PLAN 3. ETG.



GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

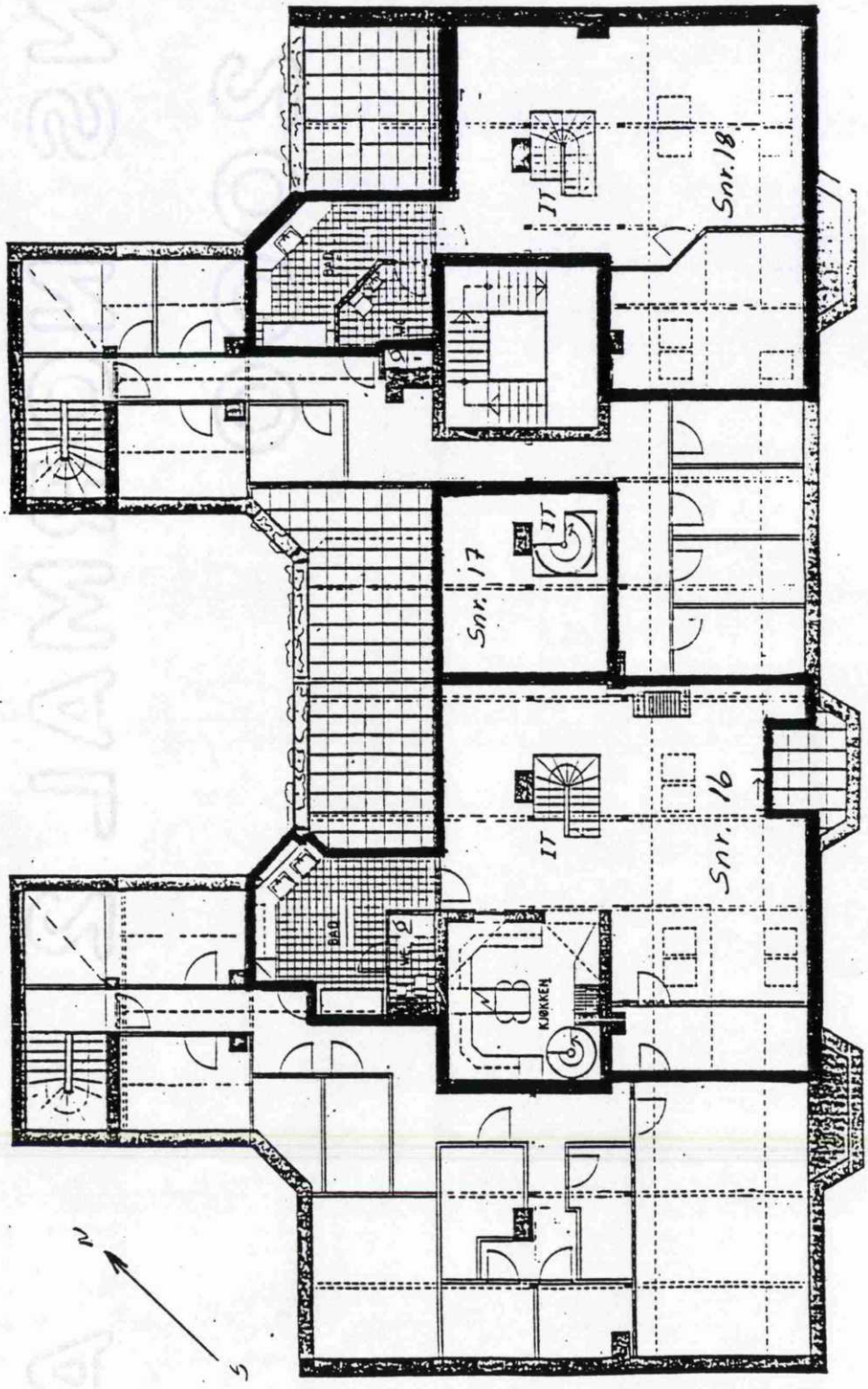
PLAN 4 ET 6.



GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINS GATE 32

PLAN 5 ETG.



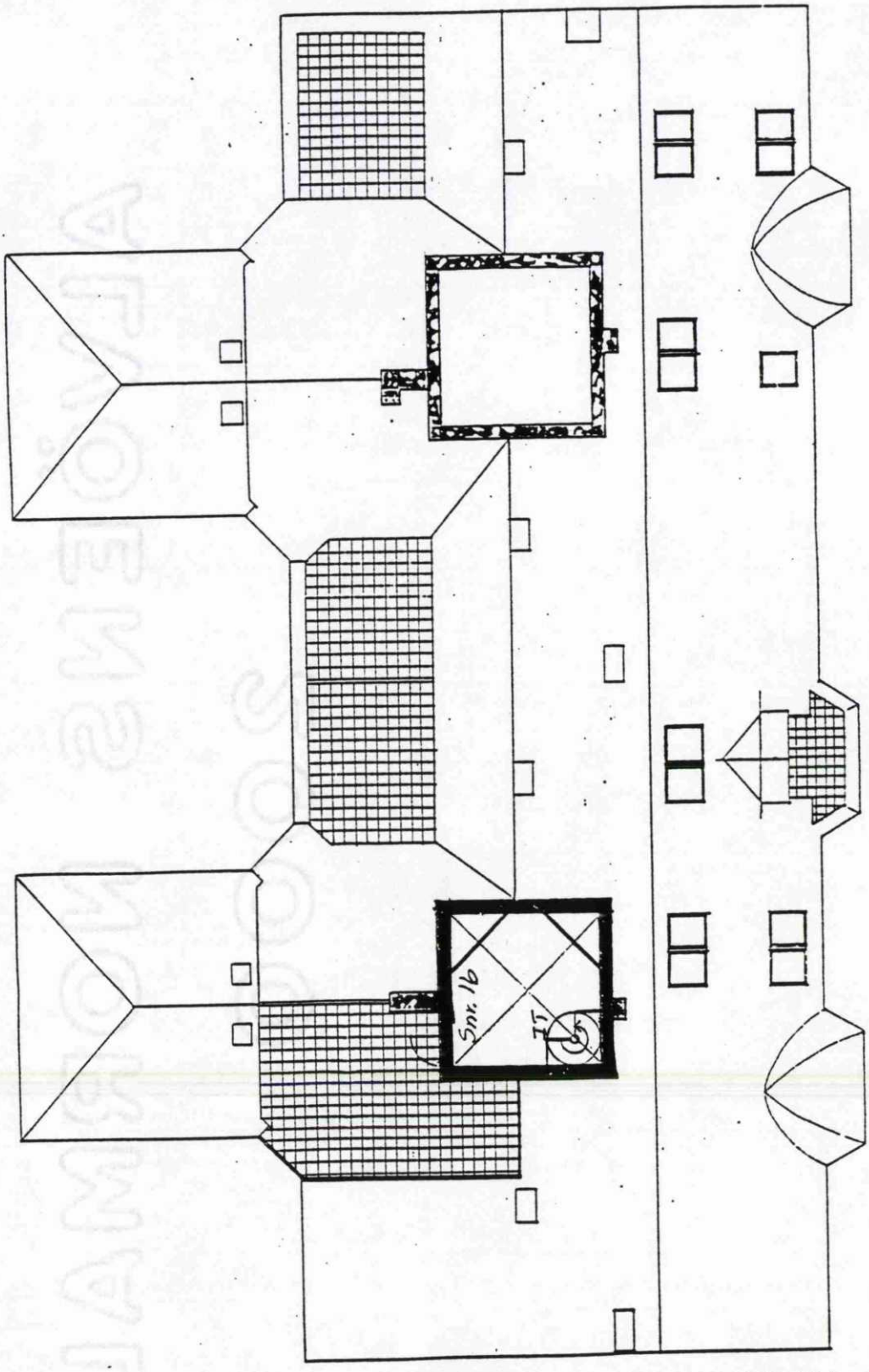
IT = INTERNTRAPP

SIDE 2

GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

PLAN 6 ETC.



IT = INTERNTRAPP

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601633753
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
111244	MATHISEN AASE	H0402	ODINS GATE 32 A, 0260 OSLO
883600622	SAMEIET ODINSGATE 32		Odinsgate 32, 0260 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

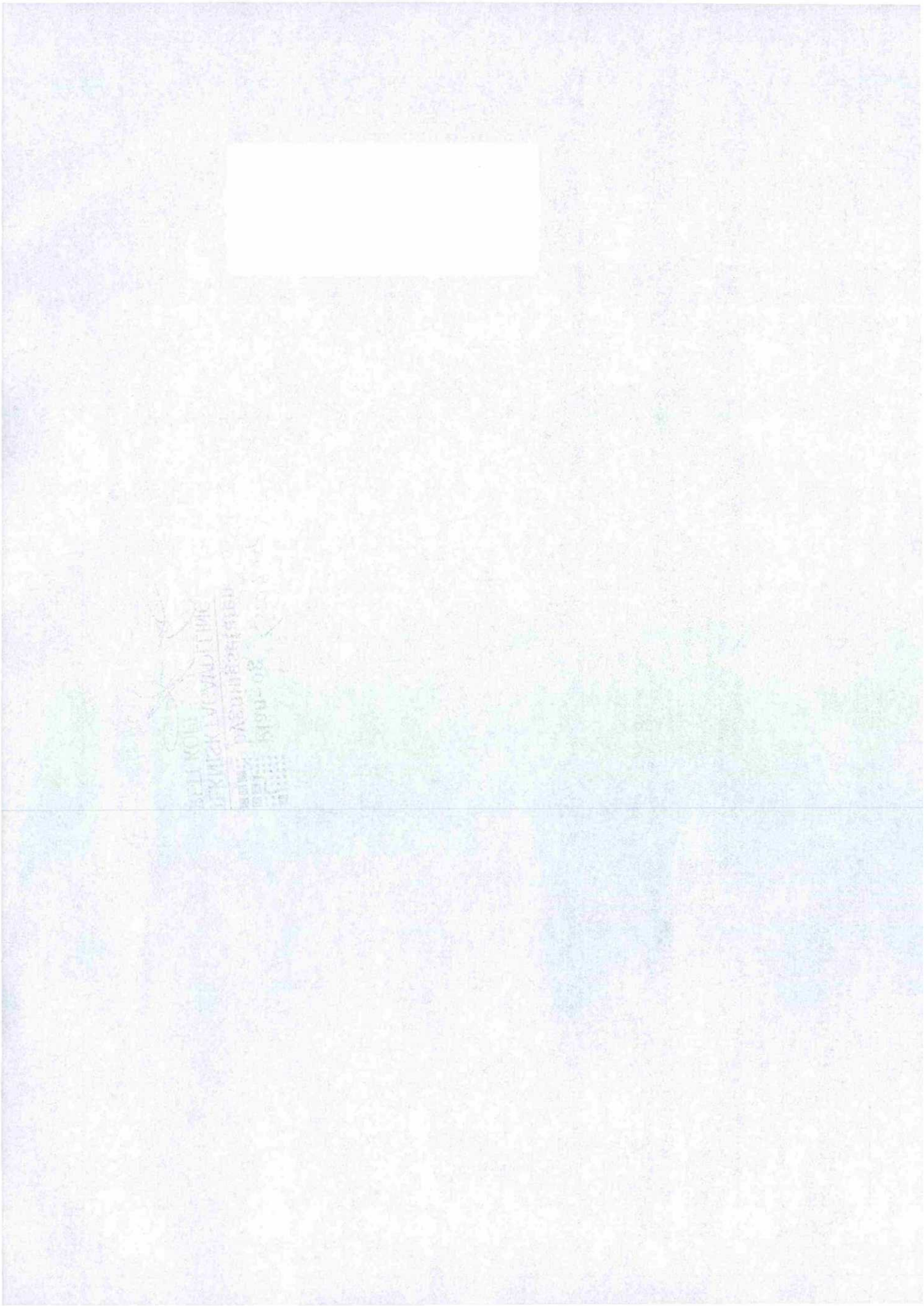
Knr	Gnr	Bnr
0301	212	725

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 831005 Tinglyst: 30.09.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten 15.09.14
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/831005/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:27
Side 1 av 12



Returneres til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823

PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	212	725		16
0301	Oslo	212	725		felles

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
883 600 622	Sameiet Odinsgate 32	
111244[redacted]	Aase Mathisen	1/1

09.09.14
Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	436		11	B	578		21				31				41			
2	B	144		12	B	553		22				32				42			
3	B	578		13	B	500		23				33				43			
4	B	511		14	B	546		24				34				44			
5	B	458		15	B	578		25				35				45			
6	B	546		16	B	977		26				36				46			
7	B	578		17	B	575		27				37				47			
8	B	553		18	B	844		28				38				48			
9	B	500		19				29				39				49			
10	B	546		20				30				40				50			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 10001 = nevner: 10001

09.09.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen innebærer:
Del av fellesareal på loft tillegges snr. 16. Brøk nevner endres for sameiet. Ingen andre endringer..
Ingen endring av verdirelasjon som medfører dokumentavgift.

*Loft = 5. etg

Dato	Partenes underskrift
19/8 2014	Aase Mathisen Aase Mathisen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner
Oslo, den 19/8-14		
	Anne Borgen	Styreleder
Oslo, den 19/8-14		
	Haakon B. Irgens	Styremedlem
Oslo, den 19/8-14		
	Arne Morten Løvold	Styremedlem
Oslo, den 19/8-14		
	Aase Mathisen	Snr. 16

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo 19/8-14 Anne Borgen, Haakon B. Irgens, Arne Morten Løvold	Sept 7

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
212	725		16	OSLO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 11.9.14	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

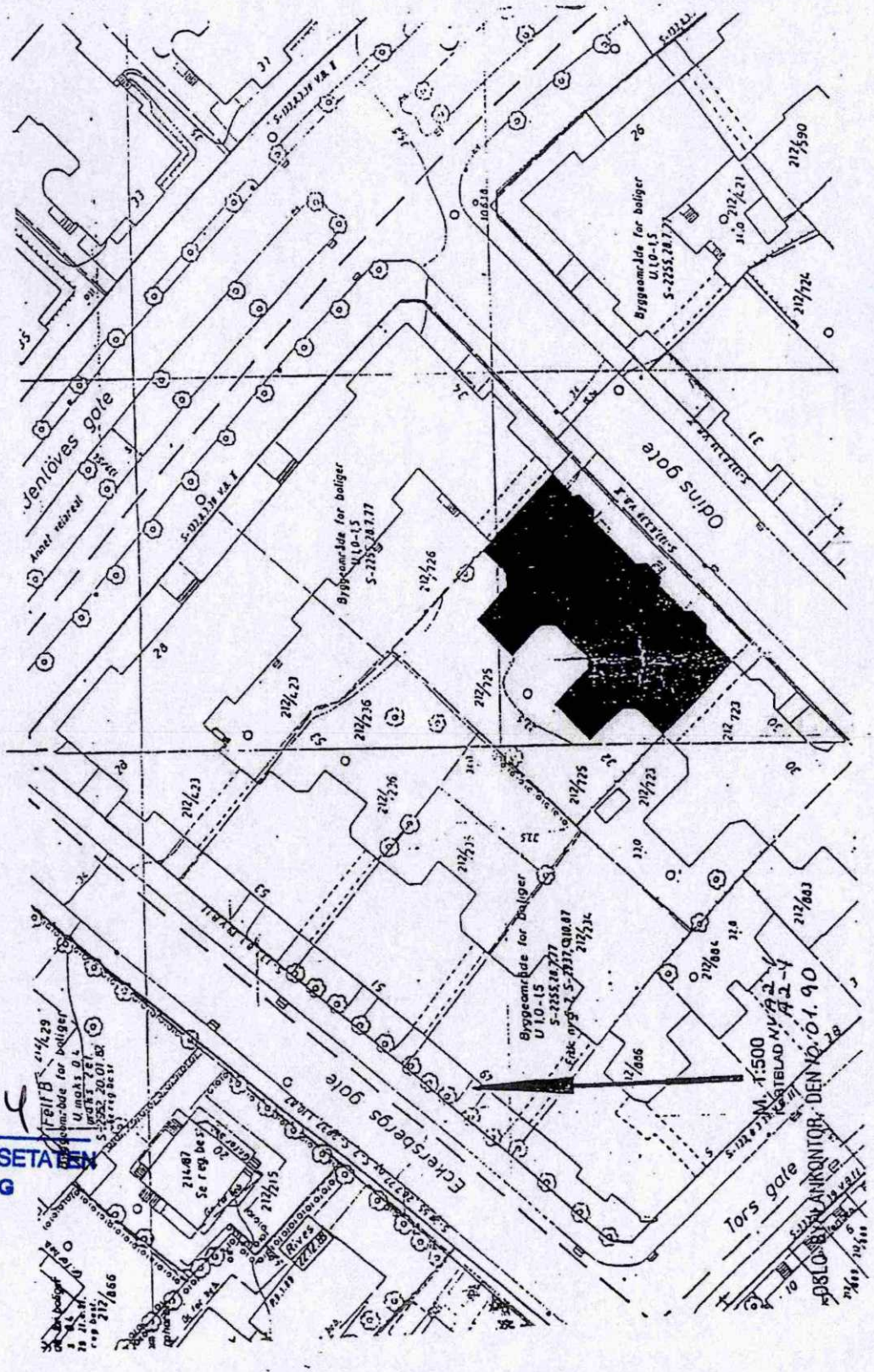
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

GNR 212 BNR 725 I OSLO

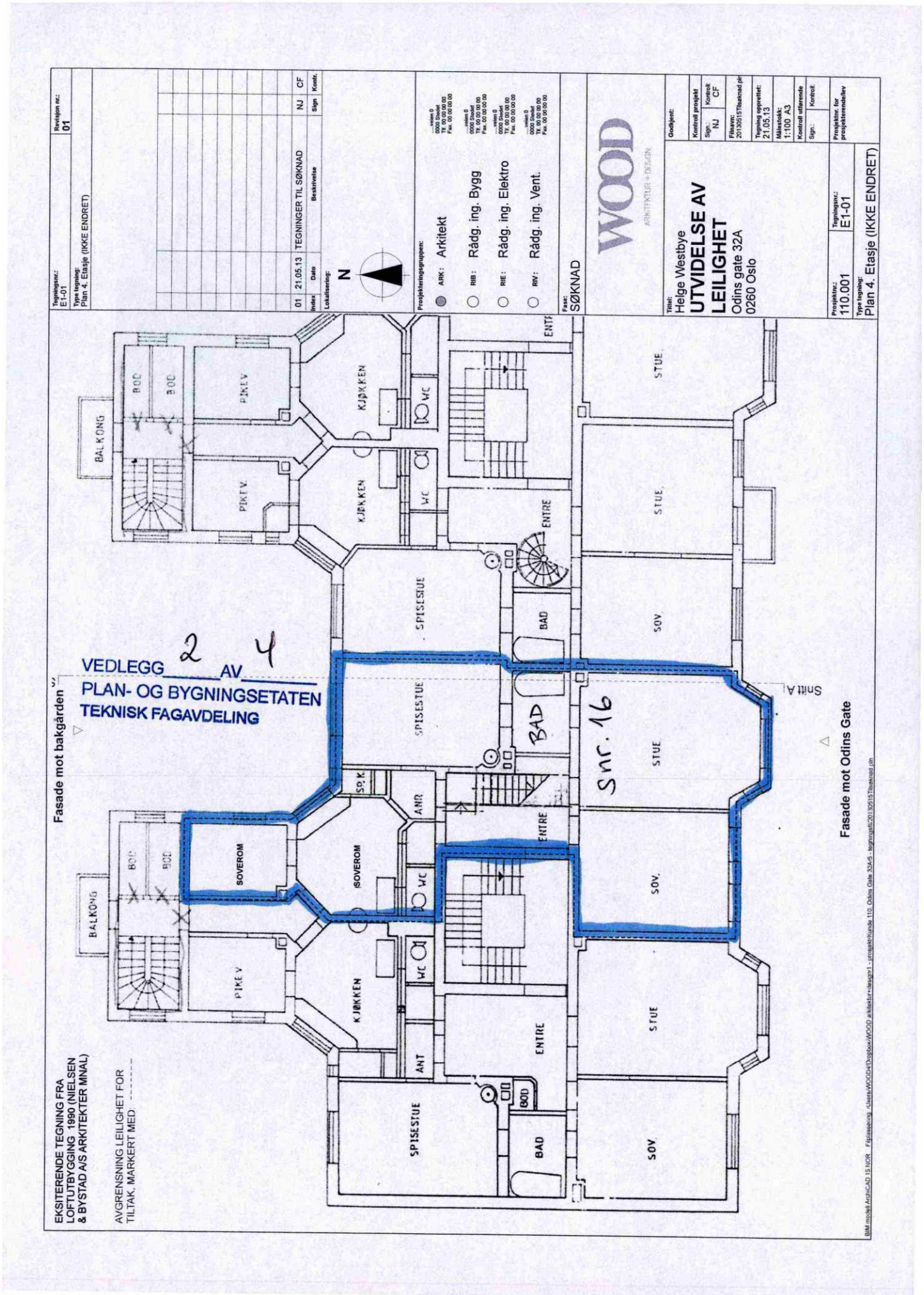
SAMEIET ODINSGATE 32

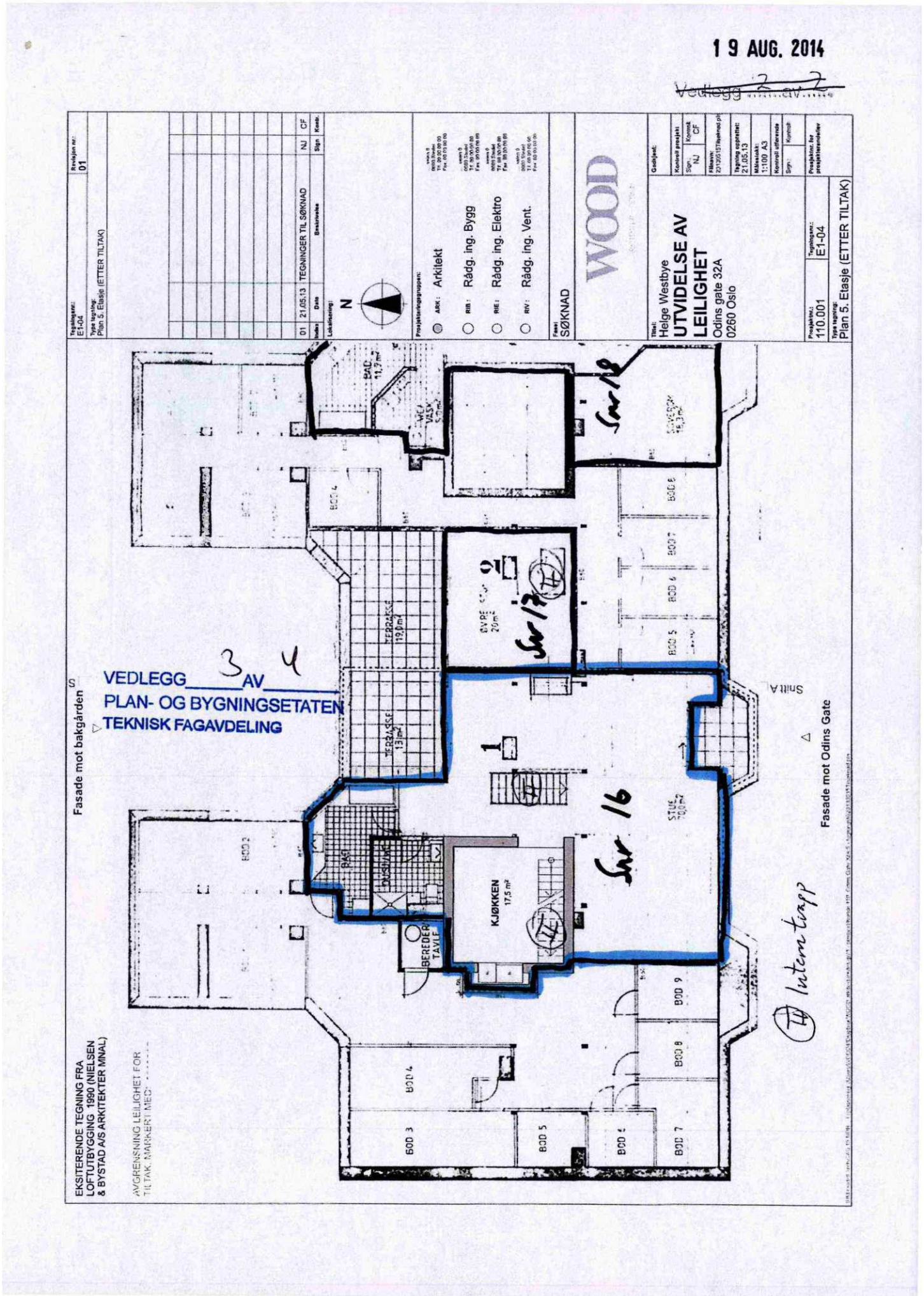
Vedlegg 1 av 2

19 AUG. 2014



VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Snr. 16
Fasade mot bakgården
Fasade mot Odins Gate
Snitt A
EKSITERENDE TEGNING FRA LOFTUTBYGGING 1990 (NIELSEN & BYSTAD A/S ARKITEKTER MNAL)
AVGRENSNING LEILIGHET FOR TILTAK, MARKERT MED
WOOD
ARKITEKTUR + DESIGN
Helge Westbye
UTVIDELSE AV LEILIGHET
Odins gate 32A
0260 Oslo
Fase: SØKNAD
Plan 4. Etasje (IKKE ENDRET)
TEGNINGER TIL SØKNAD
21.05.13
Prosjektnr.: 110.001
Tegningsnr.: E1-01
Revisjon nr.: 01
Arkitekt
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. Vent.
BALKONG
BOD
PIKEV.
KJØKKEN
WC
ENTRE
STUE
SOV.
SPISESTUE
BAD
SOVEROM
ANT
SPK.

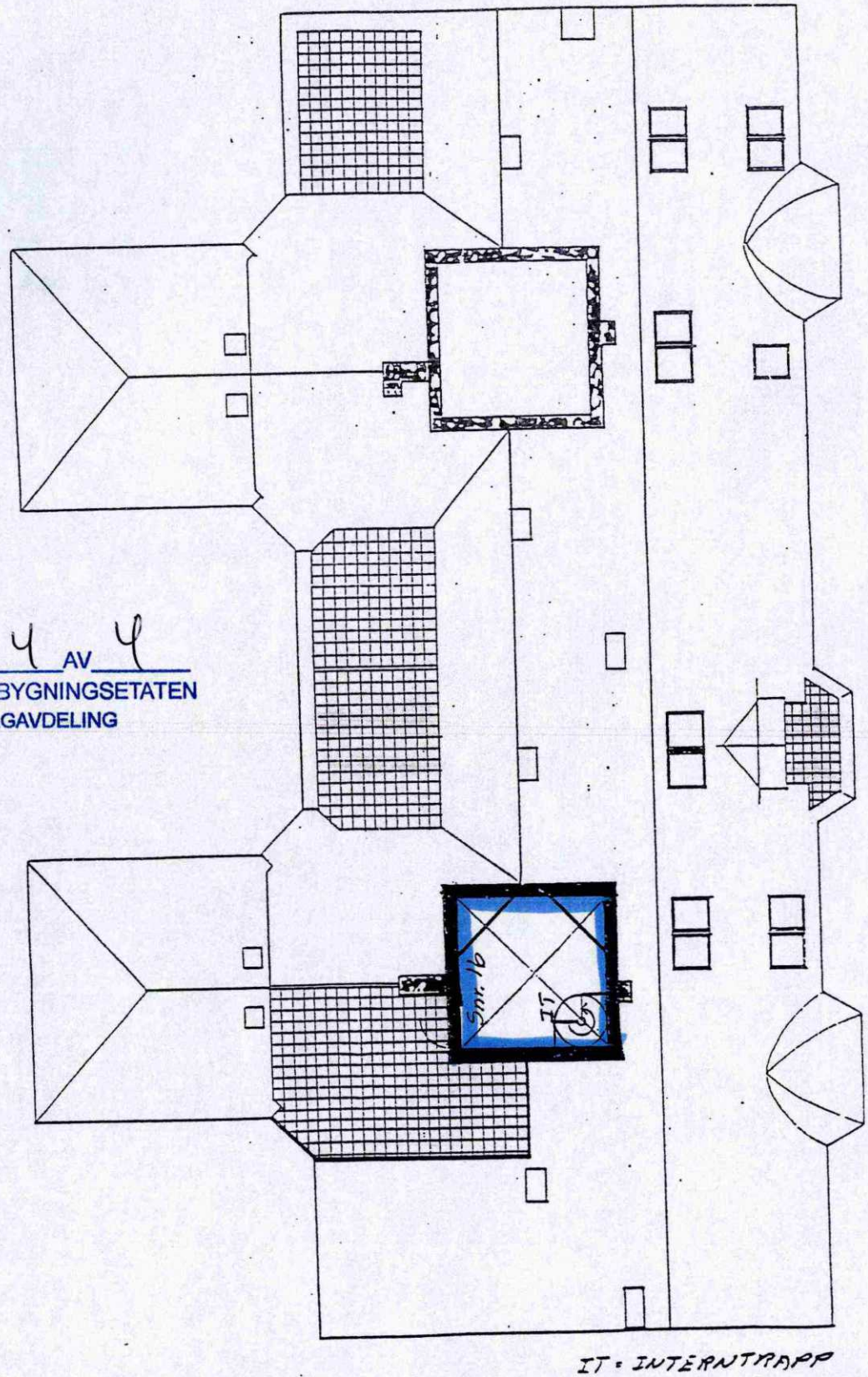

19 AUG. 2014
Vedlegg 2 av 2
Tegningsnr: E1-04
Revisjon nr: 01
Type tegning: Plan 5. Etasje (ETTER TILTAK)
01 21.05.13 TEGNINGER TIL SØKNAD NJ CF
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Arkitekt
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. Vent.
Fase: SØKNAD
WOOD
Tiltak: Helge Westbye
UTVIDELSE AV LEILIGHET
Odins gate 32A
0260 Oslo
Gjeldjent:
Prosjektnr: 110.001
Tegningsnr: E1-04
Prosjektnr. for prosjekterende/ller
Type tegning: Plan 5. Etasje (ETTER TILTAK)
Fasade mot bakgården
Fasade mot Odins Gate
Snitt A
VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
EKSITERENDE TEGNING FRA LOFTUTBYGGING 1990 (NIELSEN & BYSTAD A/S ARKITEKTER MNAL)
AVGRENSNING LEILIGHET FOR TILTAK MARKERT MED:
KJØKKEN 17,5 m²
BYPE 26 m²
TERRASSE 19,0 m²
TERRASSE 13 m²
BAD 11,7 m²
VASK 5,0 m²
STUE 20,0 m²
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
BOD 5
BOD 6
BOD 7
BOD 8
BOD 9
BEREDER TAVLE
Snr 16
Snr 17
Snr 18
Internt trapp

GNR 212 BNR 725 I OSLO

SAMEIET ODINSGATE 32

PLAN 6 ETC.

KOPI



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
ODINS GATE 32B

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529883
9105891

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 725

Vi viser til bestilling av 20260407 for ODINS GATE 32B.

GNR. 212 BNR. 725

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1912.

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

1267 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

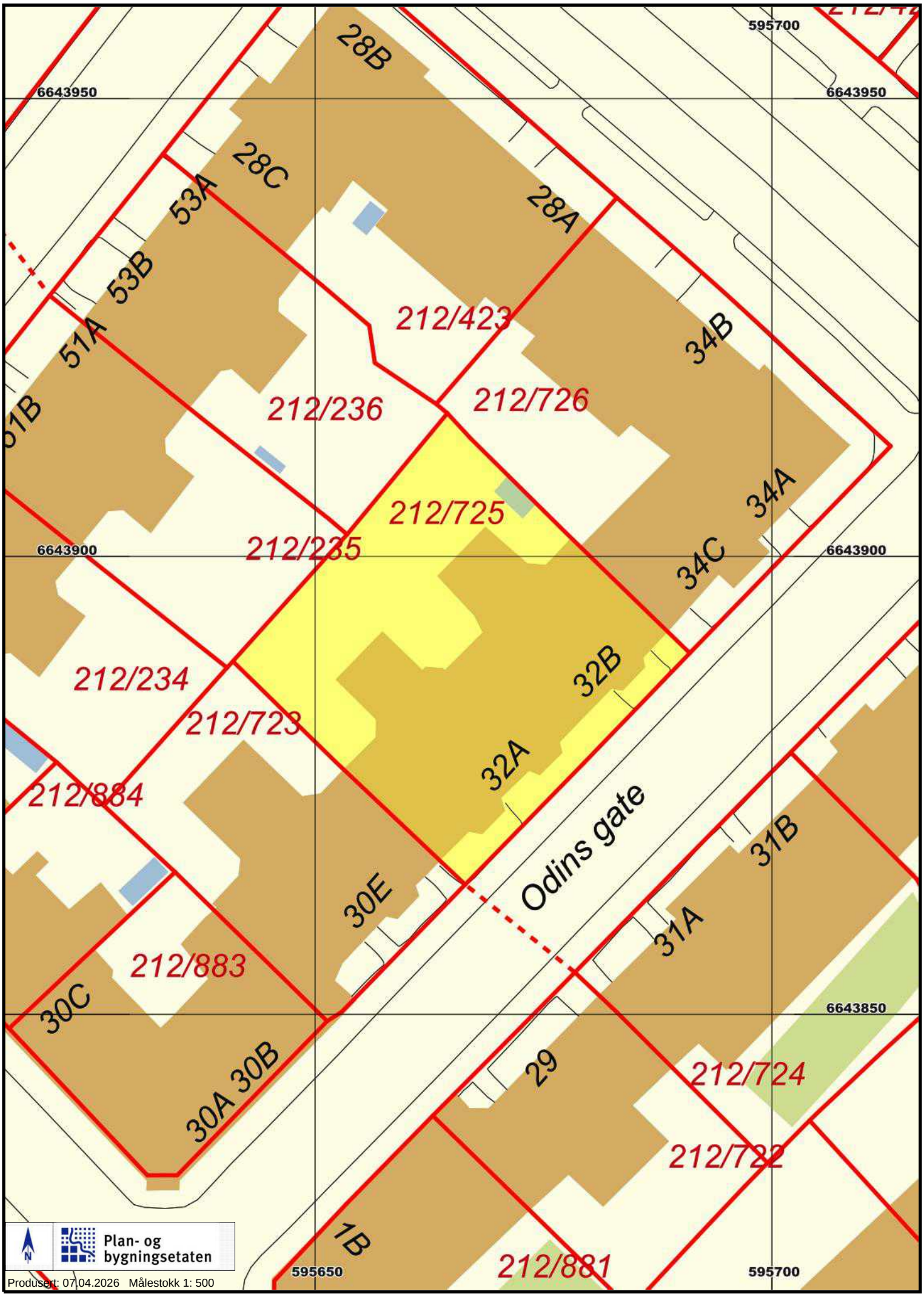
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

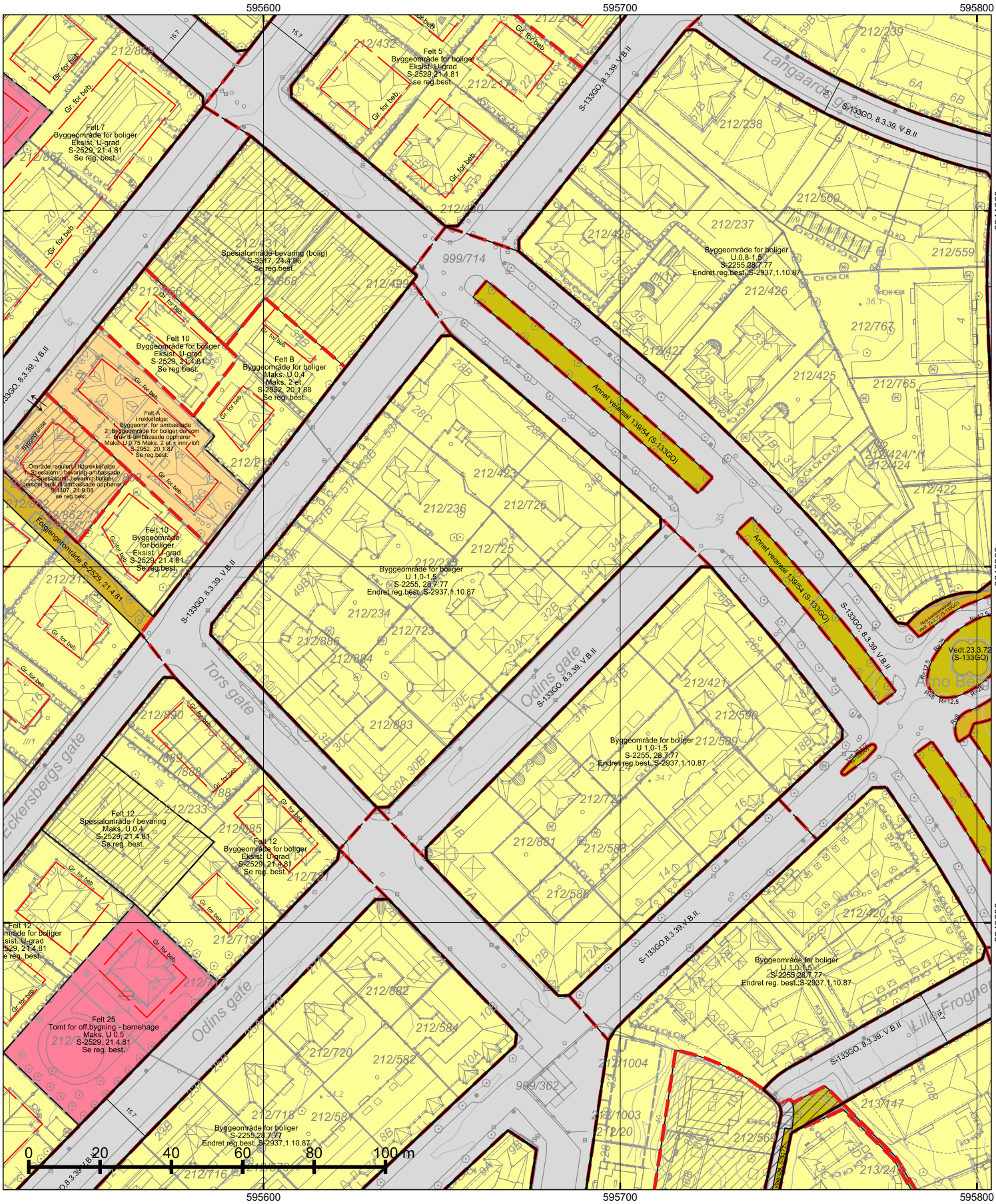
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595700
6643950
6643950
28B
28C
28A
53A
53B
51A
212/423
34B
212/236
212/726
212/725
34A
6643900
212/235
6643900
34C
212/234
32B
212/723
32A
212/884
Odins gate
30E
31B
31A
212/883
30C
6643850
30A 30B
29
212/724
212/722
1B
595650
212/881
595700
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

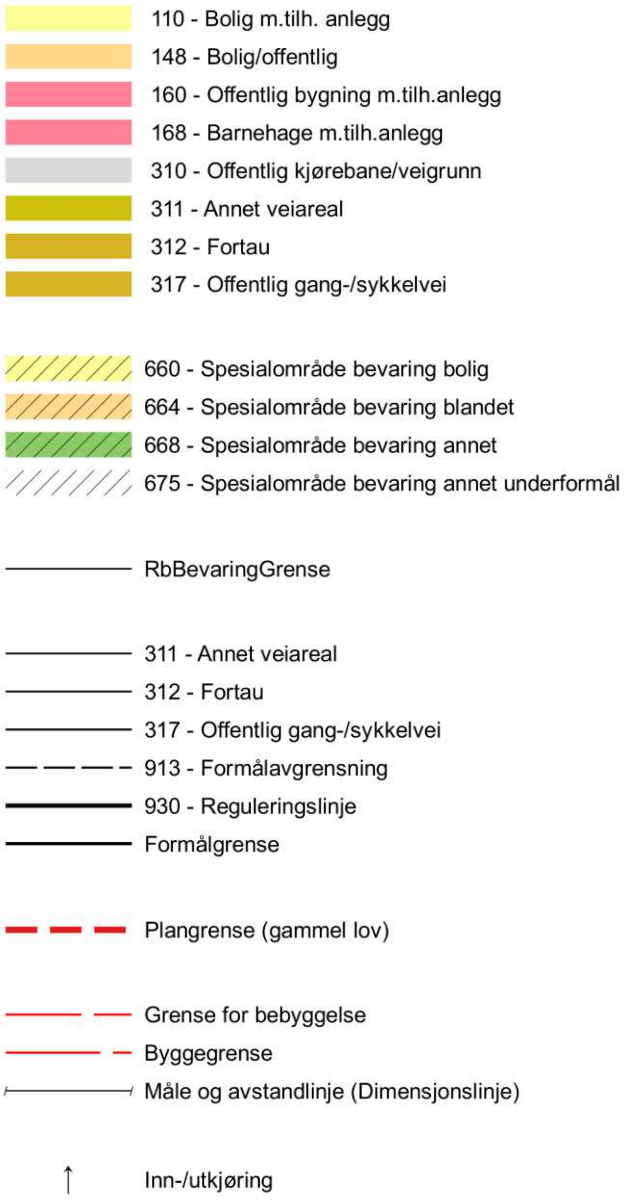
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

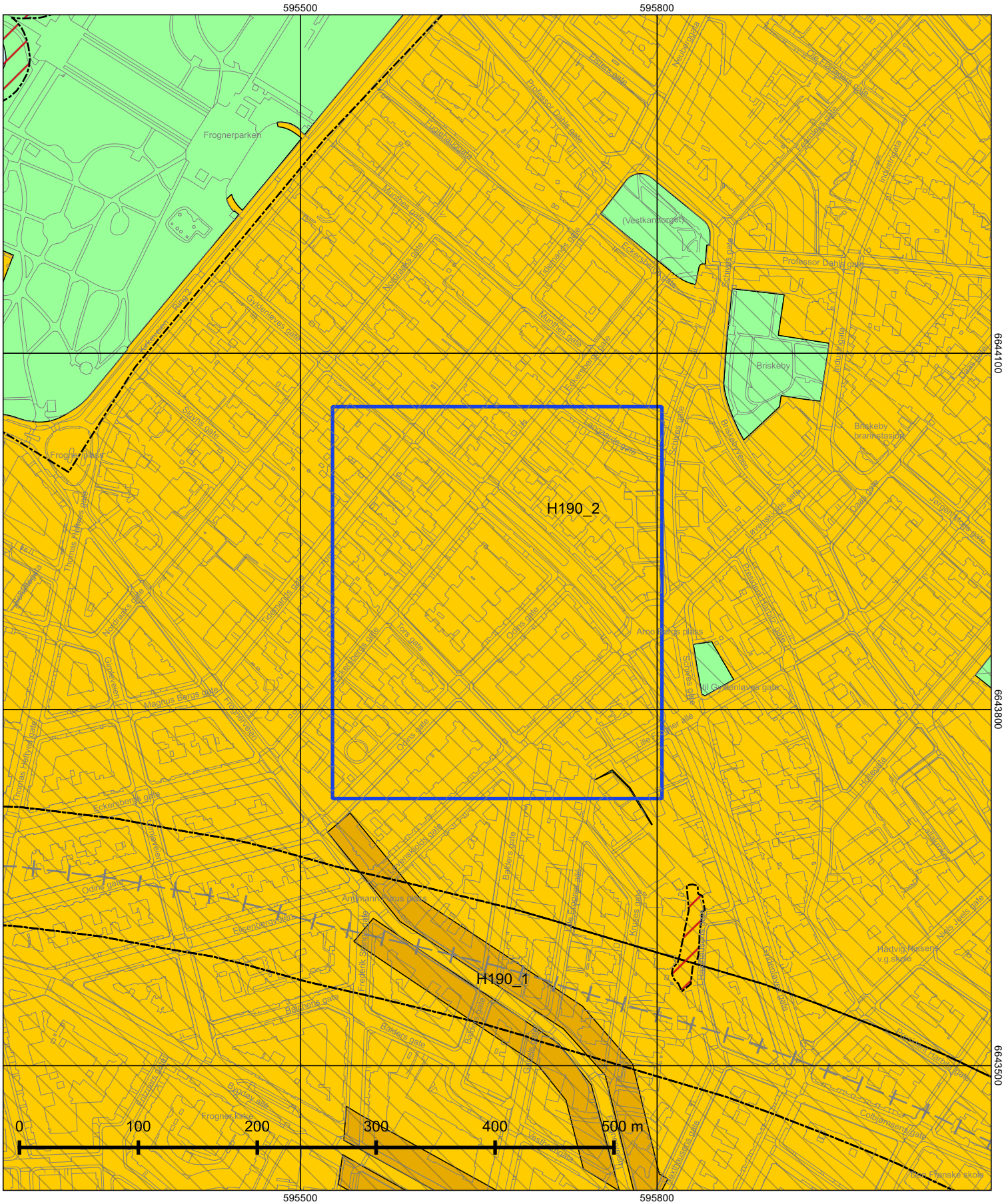
PlottID/Best.nr: 155532/ 86529883
Adresse: Odins gate 32
Gnr/Bnr: 212/725
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155532/86529883
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

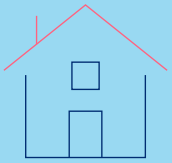
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Odins gate 32B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Elisenberg Linje 12	3 min 0.3 km
Elisenberg Linje 12N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

BARNEHAGER

Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år... 29 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Ups Pickup Point Frogner Mat	3 min
Kiwi Briskeby	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	13 min
Apotek 1 Frogner	3 min
Frogner Vinmonopol	5 min

SPORT

Uranienborg skole	8 min
Den tysk-norske	8 min
Artesia Trening	12 min
SATS Solli plass	12 min

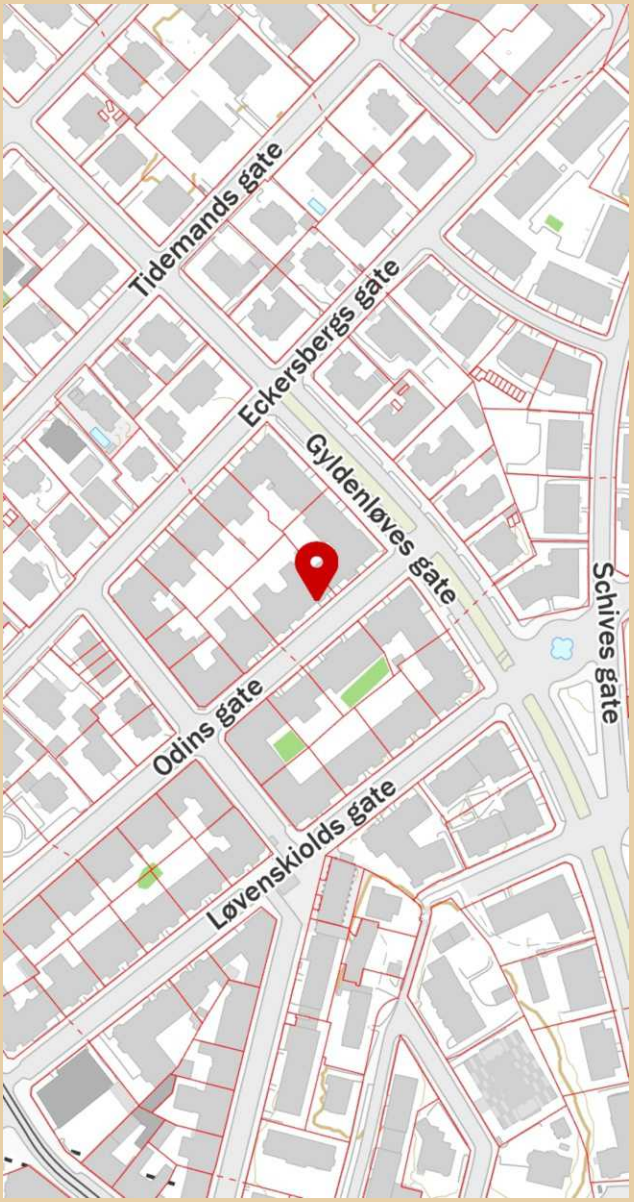
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Odins gate 32B, 0260 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 725, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@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.
