HUSORDENSREGLER FOR SAMEIETGNR. 2 I 2, BNR. 694 - ODINSGT. 2, OSLO

I. De enkelte sameieres leiligheter må kun benyttes overensstemmende med vedtektenes i bestemmelser om bruken og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for de øvrige beboere.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, kjellerganger og felles loftsrom må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse fellesarealer er forbudt.

3. Husholdningsavfall skal plasseres i de respektive lukkete felles avfallskasser. Annet avfall, som f. eks. papir, treull, pappkasser, plastsekker m.m. må ikke anbringes i eiendommen, men må straks bringes bort for regning av de respektive beboere. Dersom sameierne finner det påkrevet, kan sameiets styre bestemme at slikt avfall bringes bort for rette vedkommendes regning.

4. Sameierne har plikt til i egen og andres interesse å utvise i ethvert henseende forsiktighet og omtanke ved enhver bruk av eiendommen, og derved medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet.

5. Det skal vanligvis være ro i leiligheten og oppgangen i tidsrommet kl. 23:00 til kl. 06:00. Eventuelle selskapeligheter i det nevnte tidsrom må kun føres under tilbørlig hensyn til de øvrige beboeres nattesøvn. Radio, TV, musikkinstrumenter etc. må til enhver tid benyttes mest mulig dempet. Ytterdør til gate samt ytterdør til oppganger skal til enhver tid være låst.

6. Dersom en beboer ønsker husdyrhold (hund eller katt), må det på forhånd søkes styret om tillatelse. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn til dette. Som eksempel på saklig grunn kan nevnes sterk allergi hos beboere i samme oppgang.

7. Eventuelle klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til sameiets styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring, må dette uopphørlig meddelles sameiets styreformann eller dets forretningsfører

8. Disse husordensregler er et vedlegg til sameiets vedtekter, og vedtas av samtlige sameiere sammen med vedtektene.

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Odins gate 2B, 0266 OSLO

07 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Odins gate 2B	Odins gate 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP808169

Informasjon om selger

Selger

Docker, Teresa

Selger

Holmberg, Jon Markus Buli

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total renovering

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flush VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameie malte fasader og vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Innleid av sameie

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet til jordet skjulte elektriske ledninger og nye stikkkontakter i hele leiligheten. Nye varmekabler og elektriske anlegg på bad, do, gang og kjøkken renovasjon i 2019.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Asker og Bærum Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Takstmann skal vurdere sameiets takvinduer, da det er fukt/kondense skader i 2 loftleiligheter, og årsaken er ikke avklart. Kan påløpe fra ca 100 000 til maks ca 400 000 (om hele taket skiftes ut) per sameier (avhenger av sameiebrøk). Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret har mer informasjon.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95069090

Sameiet Odinsgate 2

Ordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Odinsgate 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Tid: torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Sted: Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 50.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Nedbetalingsplan Odins gate 2 for årsmøtet 2024

Sameiet har et lån på 2.000.000 i Boligbanken ASA. Betingelsene er ti måneders avdragsfrihet, tiårs nedbetaling og en rentesats på 7,6 %. Fra juni i år begynner vi å betale avdrag, i tillegg til renter, noe som bidrar til et relativt høyt nivå på fellesinnbetalingene. Styret har utarbeidet følgende tre alternativer for å betale ned lånet. Årsmøtet drøfter og velger et alternativ.

Alternativ 1
Vi gjør ingen ekstraordinære innbetalinger. Avdrag på lånet betales over en tiårsperiode gjennom felleskostnadene, som da blir liggende på et relativt høyt nivå.

Hva kan tale for alternativ 1?

• Det gir enkel oversikt over kostnadene.
• Enkelte sameiere kan få likviditetsutfordringer om lånet skal betales ned raskere gjennom ekstraordinære innbetalinger.

Hva kan tale mot alternativ 1?

• Rentebelastningen blir høyere på den enkelte sameier, da et sameie får dårligere lånebetingelser enn det den enkelte sameier får.
• Alle sameiere blir «tvunget» til å følge en tiårig nedbetalingsplan på lånet, uavhengig av egen økonomi.
• Høyere felleskostnader kan være utfordrende ved salg.

Alternativ 2
Vi tar sikte på å betale ned lånet over en 3-årsperiode med årlige ekstraordinære innbetalinger på 650.000 fordelt på sameiebrøken. Da vil vi kunne innfri lånet. Det betinger dog at det ikke kommer vedlikeholdsutgifter som overstiger det sameiet må ha på konto pluss det som settes av årlig i budsjettet til vedlikehold.

Hva kan tale for alternativ 2?

• Rentebelastningen blir lavere på den enkelte sameier, uavhengig om man har boliglån eller ei.
• Sameiere som har boliglån, og som ikke har nok oppsparte midler til å gjøre en ekstraordinær innbetaling, kan i praksis «overføre» sin andel av sameiets lån til sitt eget boliglån, og vil dermed stå friere til å bestemme nedbetalingstakten.
• Renter og avdrag på sameiets lån vil utgjøre en langt mindre andel av felleskostnadene. Det gir større frihet til å sette ned nivået på felleskostnadene.

Hva kan tale mot alternativ 2?

• Enkelte sameiere kan få likviditetsutfordringer.
• Vedlikeholdsbehovet kan gjøre det vanskelig å øremerke de ekstraordinære innbetalingene i sin helhet til nedbetaling av lånet.

Alternativ 3
Sameiet gjør i 2025 en ekstraordinær innbetaling på enten a) 500.000, b) 650.000 eller c) 800.000, fordelt på sameiebrøken. Så mye som praktisk mulig av denne innbetalingen skal gå til nedbetaling av lånet.

Hva kan tale for alternativ 3?

• Rentebelastningen blir lavere på den enkelte sameier.
• Sameiere som har boliglån, og som ikke har nok oppsparte midler til å gjøre en ekstraordinær innbetaling, kan i praksis «overføre» sin andel av sameiets lån til sitt eget boliglån, og vil dermed stå friere til å bestemme nedbetalingstakten.
• Renter og avdrag på sameiets lån vil utgjøre en mindre andel av felleskostnadene. Det gir større frihet til å sette ned nivået på felleskostnadene.
• Modellen er fleksibel med tanke på fremtidige vedtak om ekstraordinære innbetalinger.
• Nivået på den ekstraordinære innbetalingen i 2025 kan i større grad settes til et nivå som alle sameiere er komfortable med.

Hva kan tale mot alternativ 3?

• Enkelte sameiere kan likevel få likviditetsutfordringer.

- Modellen gir sameierne litt mindre forutsigbarhet med tanke på nivået for kommende års ekstraordinære innbetalinger.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nicolay Biørn-Lian
Styremedlem, Emilie Grini Brenden
Styremedlem, Hanne Gaupås Husøy
Varamedlem, Geir Anders Kristian Nilsen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Odinsgate 2
Styret

Sameiet Odinsgate 2

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Nicolay Biørn-Lian, Odins gate 2 A
Styremedlem, Emilie Grini Brenden, Odins gate 2 B
Styremedlem, Hanne Gaupås Husøy, Odins gate 2 A
Varamedlem, Geir Anders Kristian Nilsen, Odins gate 2 B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 15 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Odinsgate 2 med org.nr.: 987389281 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Forsikringsselskap IF. Polisenr. SP808169.

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Odinsgate 2 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.700.376,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Vedlikeholdsprosjektet

Våren/sommeren 2023 gjennomførte sameiet et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Et avgjørende poeng med å samle vedlikeholdsarbeidene på denne måten, var at det ga besparelser totalt sett. Det redegjøres nærmere for dette prosjektet under punktet «Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023».

Økt låneopptak

I samråd med faglig leder forvaltning/autorisert regnskapsfører i ABBL så styret seg nødt til å øke låneopptaket i september 2023. Dette var både for å kunne betale for det pågående vedlikeholdsprosjektet, og for å kunne håndtere løpende oppgaver fremover. Sameiet tok opp et lån hos Boligbanken ASA på 2 millioner med 10 måneders avdragsfrihet og 10 års nedbetalingstid. Det da eksisterende lånet ble nedbetalt.

Styret vil understreke at de lånte midlene har gått til nødvendig vedlikeholdsarbeid. Sameiet har over lengre tid prioritert lave felleskostnader, og det er ikke bygget opp noe vedlikeholdsfond. Derfor var det nødvendig å ta opp lån. Styrets to viktigste oppgaver er å ivareta sameiets verdier gjennom å vedlikeholde boligmassen, og å sørge for at sameiet går rundt økonomisk.

Helse, miljø og sikkerhet

Brannsikkerhet

Brannrådgivningsfirmaet Brakon AS vurderer fluktmulighetene fra alle leilighetene som tilfredsstillende. Brakons notat om dette er sendt til Oslo brann- og redningsetat (OBRE).

Styret har føyet to punkter til sameiets HMS-plan: 1) Sameiets brannalarmanlegg skal kontrolleres årlig av et godkjent firma, og 2) Det skal dokumenteres at det er utført service på slokkeutstyr minimum hvert 5. år.

Sameiet Odins gate 2 har nå sendt inn den resterende dokumentasjonen som OBRE har etterlyst for å dokumentere at brannsikkerheten i bygget etterlever kravene i forskrift om brannforebygging.

Styret har engasjert Nordisk Brannsikring for å: 1) brannsikre bod øverst i B-oppgangen, og 2) brannsikresikre glipen nederst i branngavlen som vender mot bakgården til Odins gate 4.

Styret har gjennomført en befaring med snekker i bakgården i Thomas Heftyes gate 39. Vi møtte også deres styreleder. Bakgrunnen er en brannrapport som konkluderer med at avfallsskuret må brannsikres ettersom det er et isolerende lag med isopor i vår branngavl.

I samråd med snekkeren kom deltakerne frem til at avfallsskuret kan brannsikres ved å:

- legge et ekstra lag med puss bak avfallsskuret
- male avfallsskuret med brannsikker maling

Styret uttrykte at det er naturlig at Thomas Heftyes gate 39 er bestiller av jobben, da avfallsskuret er montert på Odins gate 2s branngavl. Styret i Thomas Heftyes gate 39 la

vekt på at jobben må gjøres på en måte som tilfredsstiller gjeldende krav. Styrene er i dialog om saken.

Istapper

Tiltakene som styret har fått gjennomført på anbefaling av ulike fagfolk – rensing av takrenner, montering av snøfangere, justering av varmen i varmekablene – har dessverre ikke løst problemet. Det har i vinter vært flere tilfeller med store istapper på fasaden. I romjulen fikk styret fjernet disse ved å bestille lift. Senere på vinteren har det vært «istappdugnader».

Problemene med istapper har vedvart i mange år. Årsaken er ikke åpenbar, men takets konstruksjon bidrar til problemet. Det ble i vinter montert en ny takrenne langs fasaden mot Odins gate. Det må monteres nye varmekabler når temperaturen tillater det. Se punktet «Varmekabler i takrenne og tak» under «Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024».

Skadedyr

Styret har inngått ny avtale med skadedyrsfirmaet Anticimex i forbindelse med at det er satt ut elektronisk felle. Bakgrunnen er et forbud mot permanente giftfeller for å forhindre at giftstoffer havner i kretsløpet.

Innemiljø i kjeller

Det er utført en soppinspeksjon i kjelleren. Rapporten fra Mycoteam slår fast at situasjonen er stabil og at ventilasjonssystemet fungerer etter hensikten.

Kostnadstiltak

Styret har fulgt opp Telia Norge for å få utbetalt 42.000 kroner som sameiet hadde til gode etter at vi avsluttet avtalen med dem. Bakgrunnen var vedtak gjort på årsmøtet 2023.

Styret har inngått avtale med prosjektleder for rehabiliteringen av Odins gate 4 om at de dekker kostnaden for å fjerne to trær som stod i deres bakgård inntil vår branngavl.

Det vises også til de kostnadsbesparende beslutningene som ble tatt under vedlikeholdsprosjektet. Dette gjelder både kjellervinduene og branngavlene.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Vedlikeholdsprosjektet

Våren/sommeren 2023 gjennomførte sameiet et omfattende vedlikeholdsprosjekt. Prosjektet har i korthet gått ut på å:

1. Vaske, pusse og male fasaden og alle vegger. Det vil si fasaden ut mot Odins gate, veggene som vender inn mot bakgården, portrommet/inngangspartiet og branngavlene som vender ut mot nabobakgårdene.
2. Pusse og male samtlige vinduer samt vurdere treverket og utføre reparasjonsarbeid der det trengtes. Blant annet var vinduene på kjellernivå i bakgården i svært dårlig forfatning.
3. Utbedre beslag ved fasade på taket for å hindre ytterligere vanninnsig i en vegg i loftsleiligheten i A-oppgangen, der har det hadde oppstått en vannskade. Det samme er forebyggende gjort for B-oppgangen.
4. Utbedre feltet øverst ved takgavlen ved inngangsdøren til B-oppgangen. Frost og vann har her ført til oppsmuldring av puss som kan falle og forårsake farlige situasjoner.
5. Utbedre samtlige pipebeslag, samt montere nye pipehatter (det var mange som manglet).
6. Gjennomgå og utbedre beslagene i alle takvinduene i de to loftsleilighetene, der det har vært problemer med vann under gitte forhold.

7. Se nærmere på varmekablene som ligger i og rundt takrennene, samt sjekke om det er noen blokkeringer i takrennen mot gaten som hindrer at smeltet vann kan flyte fritt.

Samtlige punkter er utført. Men punkter 6 og 7 oppnådde ikke ønsket virkning. Se «Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024». Fra styrets side har det vært mye oppfølgning underveis, med ukentlige møter for å sikre fremgangen. Det dukket også opp en rekke byggtekniske utfordringer.

Styret har kjøpt inn bistand fra, og samarbeidet tett med, en teknisk rådgiver i ABBL. I tillegg til å kvalitetssikre arbeidet til entreprenør og blikkenslager, har han gitt råd om beslutninger underveis. Det var viktig for å kunne vurdere nytte opp mot kostnad.

Beslutninger tatt underveis

I tråd med at ulike problemstillinger dukket opp underveis i vedlikeholdsprosjektet, tok styret følgende beslutninger som kom ut over det opprinnelige tilbudet:

Blikkenslagerarbeid

- Vedlikeholdsarbeid på alle takvinduene (Velux).
- Montering av snøfangere på tak som vender ut mot Odins gate.
- Montering av et beslag over «kronen» (det øverste feltet av muren i bakgården). Beslaget har «dryppnese» for å hindre at vann renner ned langs muren og gir løs puss/mur.
- Nytt nedløpsrør fra takrennen for å håndtere store nedbørsmengder/ekstremregn.
- Nytt beslag over sprekkdannelser på branngavlen som vender ut mot bakgården til Odins gate 4.

Puss/muring

- Det var en del jobb med å pusse/utbedre fasaden. Dette var ventet, men det var vanskelig å anslå omfanget på forhånd.
- Tetting, festing og utbedring av de to branngavlene som vender ut mot bakgårdene til henholdsvis Odins gate 4 og Thomas Heftyes gate 39.
- Arbeidet med portrommet var mer krevende enn ventet. Mye jobb med å fjerne puss, gå inn i sprekker og forberede for maling.
- Da det ble lagt beslag på fortau i forbindelse med renoveringen, betalte vi også gateleie til kommunen.

Kostnadsbesparende beslutninger

Underveis i vedlikeholdsprosjektet tok styret også flere beslutninger som fikk kuttet eller forhindret kostnader:

Kjellervinduer

Styret valgte å gå bort fra opprinnelig plan om å få satt inn nye kjellervinduer i bakgården. Myhre Lås- og Mek Verksted ble valgt til å gjøre jobben med å rehabilitere vinduene. Firmaet har lang erfaring med denne typen oppdrag. I tillegg til å bevare det historiske uttrykket, ble det også billigere.

Branngavler

Sameiet Odins gate 2 har to vegger som vender ut mot bakgårdene til hhv. Odins gate 4 og Thomas Heftyes gate 39. Da disse branngavlene er isolert med isopor, var det lenge uklart om de måtte totalrenoveres, noe som ville ha blitt svært dyrt. Styret fikk bestilt en brannrapport der konklusjonen var at branngavlene med enkle grep kan brannsikres til et forsvarlig nivå.

Ny takrenne

Det ble i vinter montert ny takrenne langs fasaden mot Odins gate. Dette for å forhindre at det dannes istapper, noe som har vært et vedvarende problem over mange år.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Takvinduene i loftsleilighetene

Vi har frem til relativt nylig hatt tre forsikringssaker gående med sameiets forsikringsselskap If. De to første sakene gikk på at det har rent vann rundt rammene på takvinduene (Velux) i begge loftsleilighetene. Dette har skjedd etter kuldeperioder med mye snøfall. If fikk utarbeidet to rapporter, og samtykket til å erstatte utbedring av innvendige skader på betingelse av at 1) årsak blir utbedret, og 2) at vannet ikke skyldtes kondens (kom innenfra).

Styret fikk gjennomført befaring av en snekker med lang erfaring med Velux-vinduer. Han fikk avdekket at isoleringen var mangelfull og hadde tydelige gliper. Fuktsperren var heller ikke montert slik at den var tett. I tillegg var det mange fuktspor inne i selve rammen. I sum gir dette en klar indikasjon på at vannet ikke trenger inn utenfra, men at det skyldes kondens.

I samråd med en ekspert fra firmaet Opak, kom snekkeren frem til at løsningen må være å:

- ta ned alle rammene rundt Velux-vinduene, og isolere skikkelig rundt rammen,
- montere plastduken rundt rammen slik at alt blir tett,
- åpne platene som slipper inn luft, slik at luftgjennomstrømningen blir enda bedre.

Styret har hentet inn et tilbud på 242.000 (inkl.) fra Tak og Beslag for å gjøre denne jobben.

Styret har også hentet inn tilbud fra bygningsingeniørfirmaet Opak for å få utarbeidet en rapport som redegjør for tilstanden og nødvendige tiltak på både takvinduene og kneveggene i begge loftsleilighetene.

Status per i dag:

- If dekker ikke utbedring av innvendige skader da vannet skyldes kondens.
- Det sittende styret ønsker å la det nye styret bestemme hvordan man nå går frem.

Den tredje forsikringssaken skyldes vann som har rent langs taket på badet i loftsleiligheten i A-oppgangen. Dette er en engangshendelse. Saken er meldt til forsikringsselskapet, men befaring er ikke gjennomført. Teorien til blikkenslager er at dette også skyldes kondens og må utredes videre.

Varmekabler i takrenne og tak

Det er per i dag to varmekabler som skal forebygge at det dannes istapper på fasaden. En av disse kablene dekker nedre del av taket og vestre nedløpsrør. Den andre kabelen dekker den øvre takrennen og østre nedløpsrør.

Begge disse varmekablene ble koblet ut da det ble satt opp en takrenne nummer to på fasaden. Elektriker avdekket da at begge varmekablene må skiftes. Grunnet årstid / temperatur lot det seg ikke gjøre å montere nye varmekabler i forbindelse med at takrenne nummer to ble satt opp.

Per i dag har vi ikke tilkoblede varmekabler i noen av de to takrennene eller nedre del av taket som vender mot fasaden. Styret har vært i dialog med vår «huselektriker» EM Elektro om å få et tilbud på å montere to nye varmekabler. Arbeidet kan tidligst utføres når det ikke er fare for frost.

Kommende 5-års periode

Vedlikeholdsplanen fra 2022 vil være en rettesnor for å prioritere vedlikeholdsarbeidet fremover.

Det bør bestilles en avløpsrørinspeksjon av stamledninger og bunnledning frem til kommunal påkobling. Et notat som gir disse VA-ledningene grønt lys, vil gjøre det lettere å få bedre forsikringsbetingelser ved skifte av forsikringsselskap.

Etter anbefaling fra rørlegger ønsker vi å skifte i alt 5 stoppekraner i kjelleren (de røde rattene i taket). Dette er en modell som ofte lager problemer.

Styret har hentet inn klarsignal fra plan- og bygningsetaten for å gjøre det hellebelagte området ved fortauet om til en forhage. Styret ønsker, når sameiets økonomi tillater det, å sette i gang et prosjekt med å lage en forhage som er pen, funksjonell og lett å vedlikeholde.

Kummen i bakgården virker stabil og tar unna vannet ved nedbør. Men dersom det er nødvendig, kan man vurdere å utbedre den i forbindelse et forhage/bakhage-prosjekt.

Styret i Sameiet Odinsgate 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Odinsgate 2, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 518 696	1 408 727	1 518 700	1 633 900
Annen driftsinntekt	2	61 440	55 710	61 400	61 400
Sum driftsinntekter		1 580 136	1 464 437	1 580 100	1 695 300
Utgifter					
Lønnskostnad	3	28 525	57 050	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4	718 393	744 057	847 200	773 900
Vedlikehold, innkjøp	5	76 053	384 922	100 000	100 000
Påkostning,rehabilitering,investering	6	2 387 135	0	1 500 000	0
Sum driftskostnader		3 210 106	1 186 029	2 504 250	930 950
Driftsresultat før finansposter		-1 629 970	278 408	-924 150	764 350
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	11 832	3 734	600	1 000
Finanskostnad	8	82 238	33 683	42 000	160 000
Sum finansposter		-70 406	-29 949	-41 400	-159 000
Årsresultat		-1 700 376	248 459	-965 550	605 350

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 104	99 382
Andre fordringer	9	122 413	197 238
Sum fordringer		131 517	296 620
Bankinnskudd, kasse o.l	10	510 903	659 666
Sum omløpsmidler		642 420	956 286
Sum eiendeler		642 420	956 286

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	0	252 429
Udekket tap	11	-1 447 947	0
Sum egenkapital		-1 447 947	252 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	2 000 000	650 000
Sum langsiktig gjeld		2 000 000	650 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 146	46 233
Forskudd felleskostnader		83 467	7 103
Annen kortsiktig gjeld	13	754	522
Sum kortsiktig gjeld		90 367	53 858
Sum gjeld		2 090 367	703 858
Sum egenkapital og gjeld		642 420	956 286

Sameiet Odinsgate 2

Sted:_____, dato:_____

Nicolay Biørn-Lian	Hanne Gaupås Husøy	Emilie Grini Brenden
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	847 692	1 408 727	847 700	823 900
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	649 998	0	650 000	650 000
Renter ordinære lån	21 006	0	21 000	160 000
Sum	**1 518 696**	**1 408 727**	**1 518 700**	**1 633 900**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel-tv	61 440	55 710	61 400	61 400
Sum	**61 440**	**55 710**	**61 400**	**61 400**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	25 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	7 050	7 050	7 050
Sum	**28 525**	**57 050**	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	42 654	43 149	45 000	40 000
Vann- og avløpsavgift	110 000	89 259	120 000	135 000
Feieavgift	2 168	3 634	4 500	4 500
Renovasjon	75 584	87 380	110 000	100 000
Containerleie	3 825	6 594	8 000	6 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	108 629	133 591	150 000	68 200
Forsikring	155 204	148 107	145 000	171 000
Forvaltning og revisjon	69 092	95 937	72 200	72 200
Innbetalingsservice	555	0	0	1 000
Serviceavtaler	12 223	12 627	0	13 000
Brannsikring	5 451	3 096	5 000	5 000
Kontingent ABBL	0	0	500	500
Serviceavtale skadedyr	9 643	11 192	25 000	12 000
Kontingenter	0	1 890	0	0
Kontigent Huseiernes Landsforbund	1 990	0	2 000	2 000
HMS	3 250	0	0	6 500
Vaktmestertjeneste	60 856	60 970	73 000	60 000
Renhold	45 988	39 343	55 000	50 000
Utgifter v/styret	0	190	0	0
Rekvisita, porto, mm	560	0	0	0
Fellesarrangement/dugnad	0	1 149	20 000	5 000
Leie av lokale	2 000	0	0	2 000
Gebyr	8 720	3 252	2 000	10 000
Diverse	0	2 698	10 000	10 000
Sum	718 393	744 057	847 200	773 900

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	7 065	337	0	0
Maling, beis, olje	656	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	6 635	0	0
Vedlikehold bygg	0	119 208	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	5 903	0	0	0
VedlikeholdVVS	10 710	0	0	0
Elektriker, materialer	3 644	3 128	0	0
Vedlikehold elektro	0	85 706	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	1 287	359	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	2 022	0	0
Egenandel skade	0	7 108	0	0
Brannsikringstiltak	24 914	137 044	0	0
Teknisk bistand	21 875	23 375	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	100 000
Sum	76 053	384 922	100 000	100 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Maling, beis , olje	833 436	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	81 288	0	0	0
Fasade	1 423 019	0	1 400 000	0
Vedlikehold VVS	0	0	100 000	0
Elektriker, materialer	11 392	0	0	0
Teknisk bistand	38 000	0	0	0
Sum	2 387 135	0	1 500 000	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	6 462	399	0	0
Renter plasseringskonto	5 370	3 299	600	1 000
Andre renteinntekter	0	37	0	0
Sum	**11 832**	**3 734**	**600**	**1 000**

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	82 238	33 383	42 000	160 000
Andre rentekostnader	0	300	0	0
Sum	**82 238**	**33 683**	**42 000**	**160 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse tidligere forretningsfører	0	20

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	100
Periodisering kostnader	122 363	197 118
Sum	**122 413**	**197 238**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	505 533	142 395
Sparekonto Boligbanken	5 370	517 272
Sum	**510 903**	**659 666**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	252 429	3 969
Fra årets resultat	-1 700 376	248 459
Sum andre fond/udekket tap	-1 447 947	252 429
Sum egenkapital	-1 447 947	252 429

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån		2 000 000	0
Gjeldsbrevlån		0	650 000
Sum	**14**	**2 000 000**	**650 000**

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Påløpte renter	734	522
Forskudd inkassogebyr (mva)	20	0
Sum	**754**	**522**

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**	**BoligBanken ASA**	**OBOS-BANKEN AS**
Formål:	Rehabilitering av fasade		
Lånenummer:	**96660160121**	**96660158585**	**98207941565**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2021
Rentesats:	7.60 %	7.35 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033	04.09.2023	04.05.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	1 000 000	650 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	650 000
Avdrag i perioden:	0	1 000 000	650 000
Opptak i perioden:	2 000 000	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 000 000**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 192 391	0	0

Gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660160121	2	173 913	347 826
	8	146 739	1 173 912
	2	130 435	260 870
	1	81 522	81 522
	1	76 087	76 087
	1	59 783	59 783

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	**Regnskap 2022-12**
Disponible midler per 01.01 IB	902 429	697 525
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 700 376	248 459
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-650 000	-14 614
Årets endring disponible midler	-2 350 376	233 845
Disponible midler UB	552 053	902 429

Resultat og balanse med noter for Sameiet Odinsgate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Odinsgate 2

Styreleder	Nicolay Biørn-Lian (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Hanne Gaupås Husøy (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Emilie Grini Brenden (sign.)	15.03.2024

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Odinsgate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Odinsgate 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: YCPK6-FKBW6-UEY1F-FX2C5-56BNT-GW3VE

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YCPK6-FKBW6-UEY1F-FX2C5-56BNT-GW3VE

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-20 11:26:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YCPK6-FKBW6-UEY1F-FX2C5-56BNT-GW3VE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Odins gate 2B
0266 OSLO
Gnr./Bnr.: 212/694
Seksjonsnr. : 6
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 117 m²

Totalt bruksareal (BRA): 117 m²

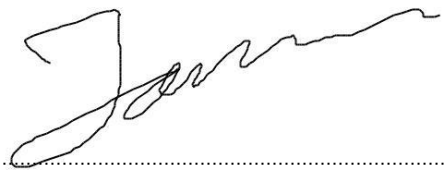
Befaring

Befaringsdato: 17.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.07.2025
Referansenummer	15074021
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0137
Hjemmelshaver/selger	Teresa Docker
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Teresa Docker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	27 °C
Rapportdato	07.08.2025 18:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Odins gate 2B
Postnummer/sted	0266 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/694
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 616 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1904		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Odinsgate 2 Sameie, beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betongheller, plenareale, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av sparsteinsmur/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner. Skillende dekker hovedsakelig av tre. Yttervegger utvendig tekket med pusset og malt mur. Takkonstruksjonen av saltaksform. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Boligen har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1979, 1982 og 2002. Naturlig ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet. Egne varmtvannsberedere.

Leilighet beliggende i byggets 2 etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har calinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, spisestue, bad, wc, gang, 2 soverom, gjesterom og kjøkken.

Utgang fra gang til vestvendt balkong.
Leiligheten disponerer to kjellerboder (nr: 9 og 25).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Avløpsrør	8	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 2 etasje		Skjevhetsmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	107			107	8
	Entré, stue, spisestue, wc, bad, gang, 2 soverom, gjesterom, kjøkken.				Balkong
Kjeller		10		10	
		Kjellerboder			
SUM	107	10		117	8
	Total bruksareal: 117 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer to kjellerboder.
Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).
Kjellerbod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E).

Balkong er oppmålt til 8 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 107 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegger med fliser i dusjsonen. Malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap med overlys over servant. Dusjhjørne med glassfelt og skyvedør av glass. Dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Innebygd sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.	
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.	
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.	

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2019. Benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Automatisk lekkasjestopper. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap med fryserdel. Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr med nedfelt keramisk platetopp. Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 8L fra 2019 er plassert i servantskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Innredning		
TG 2	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.	

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv med gulvvarme. Malte veggflater. Malt himlingsflate med downlight. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 110L fra 2019 er plassert over nedsenket himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater med downlights i entré og gang. Profilerte innerdører, og innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via vinduer som kan åpnes. Peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
TG 2	Innerdører	Dørbladet til innerdør fra kjøkken mot gjesterom har kontakt med dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 2 etasje

Etasjeskille hovedsakelig av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: gang og stue.

TG 2	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i spisestue. Avviket er målt til 23 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran for vann til bad og wc er plassert i fordelerskap i skap i gang mot bad, og stoppekran for vann til kjøkken er plassert i kjøkkenets servantskap. Hovedstoppekran er plassert i felles kjellerareal (ikke lokalisert og testet ved befaring). Varmtvannsbereder på 110L fra 2019 er plassert over nedsenket himling på wc. Varmtvannsbereder på ca 8 L fra 2019 er plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i entré.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1979, 1982 og 2002.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Dører

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra gjesterom til vestvendt balkong. Balkong av stålkonstruksjoner. Rekkverk av stål. Rekkverkshøyde er målt til ca 101 cm. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Håndholdt brannslukker.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Wc ca: 2,20 m. Øvrige rom ca: 2,90 m.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert: 07.02.2025: "Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 07.02.2025 i Odins gate 2B, etasje 02, 0266 OSLO. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 18.07.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

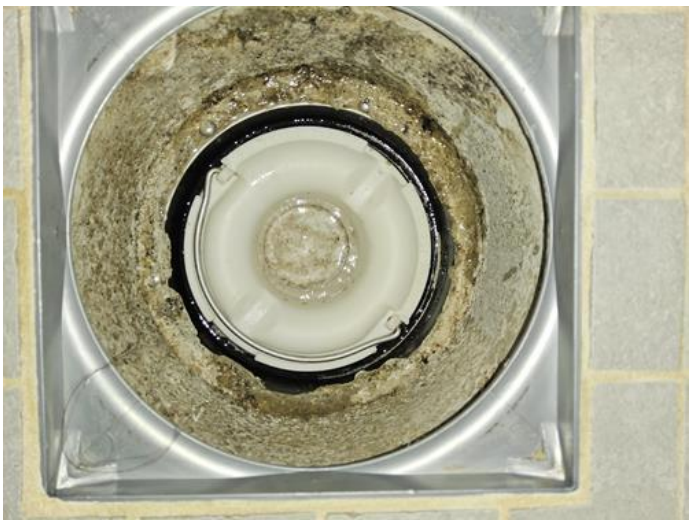
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursfortegnelse.]

Sameiet Odinsgate 2

Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Odinsgate 2

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2

Tid: torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Sted: Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 50.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eldar Sofienlund
Styremedlem, Emilie Grini Brenden
Styremedlem, James Stoulil

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Odinsgate 2
Styret

Sameiet Odinsgate 2

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Eldar Sofienlund, General Ruges veg 1 B
Styremedlem, Emilie Grini Brenden, Odins gate 2 B
Styremedlem, James Stoulil, Odins gate 2 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 15 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Odinsgate 2 med org.nr.: 987389281 i Oslo kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet. Polisenummeret er Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Odinsgate 2 bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 669.771,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styrets fokus har for 2024 vært i hovedsak vært å begrense driftskostnadene så langt det lar seg gjøre. Kommunale avgifter og renter er det dessverre lite å gjøre med. Det har imidlertid vært en runde med reforhandling av kostnader relatert til forsikringer, bredbånd og vaktmestertjenester inkl vasketjenester.

Av strømbesparende tiltak er det montert bevegelsessensor på lys i kjeller med timer på 30 minutter (lyset går av etter 30 minutter. Dersom man skal oppholde seg lengre i kjelleren må man gå bort til kjellertrappen igjen hvor sensoren er plassert for at lyset skal gå på igjen). Sensor påvirker ikke lys i hver enkelts bod hvor det er egen bryter.

Det jobbes pt med montering av lysstyring i trappene. Her vil lysene gå av/på ut fra lysforholdene utendørs (samme løsning som for utelysene i sameiet).

Styret benytter et tilpasset dokumentasjonssystem som enkelt gjøre det mulig å søke i historiske saker og tiltak slik at eksisterende og kommende styremedlemmer raskt kan få en best mulig oversikt over sameiets aktivitet.

Hovedutfordringen i sameiet pt er gjentagende lekkasjer i taket for de to leilighetene i loftsetasjen. Det er tidligere antatt at kondens var hovedutfordringen og det er iverksatt tiltak på enkeltområder for å teste om ombygging av innramming av takvindu løser problemet. I tillegg har det i år dessverre dukket opp nye lekkasjer fra tak andre steder i loftsetasjen som tilsier at større tiltak kan bli nødvendig og iverksette. I værste fall må det legges nytt tak. Sameiet har fått et tilbud på dette som beløper seg til i underkant av 5 millioner. Det gjøres imidlertid nye befaringer med ny leverandør i håp om at det kan finnes rimeligere løsninger. Sameiets forsikringsselskap er løpende orientert om lekkasjeproblemene. Dessverre er det svært lite av kostnadene relatert til lekkasjeproblemene som dekkes av forsikringsselskapet.

Da utbedringer innbefatter store kostnader er det viktig for styret at man sjekker alle muligheter mht riktig valg av endelig løsning på lekkasjeproblemet. At prosessen tar tid skyldes blant annet at kondensproblematikken kommer om våren relatert til snøsmeltingen. En løsningen som tilpasses må således testes neste vår for å se om den fungerer som ønsket. Styrets vurdering er således at en forhastet løsning må unngås for å sikre at man benytter sameiets midler på best mulig måte. I en slik situasjon med lekkasjer går det naturlig nok ut over beboerne i loftsetasjen. Styret er meget takknemlig over at beboerne har vist stor tålmodighet og samarbeidsvilje gjennom denne vanskelige prosessen.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Ut over nevnte punkter under styrets arbeid er det ikke utført vesentlige innkjøp og vedlikehold i 2024.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

I 2025 planlegges det fortsatt sterkt kostnadsfokus. Det vurderes imidlertid et nytt ringeklokkesystem da eksisterende system er gammelt og fungerer ikke for samtlige beboere. Kostnaden for et nytt system er derfor lagt inn i budsjettet for 2025.

I tillegg vil fokus fortsatt være på reduksjon av energikostnader, vurdering av alternative bredbåndsleverandører, mindre tiltak for forskjønnelse av uteområder samt utbedring av malingsflassing i trappehusene.

Styret tar imidlertid forbehold om at situasjoner kan dukke opp hvor det er nødvendig å iverksette tiltak løpende.

Hovedfokus i 2025 vil fortsatt være å finne en best mulig løsning for lekkasjeproblemene for beboerne i loftsetasjen.

Kommende 5-års periode

Styret vil fortsatt benytte vedlikeholdsplanen fra 2022 som en rettesnor for å prioritere

vedlikeholdsarbeidet fremover.

Styret i Sameiet Odinsgate 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Odinsgate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Odinsgate 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: AE1WI-NJ1HT-IW4SK-X6737-OVTY6-ORA5U

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AE1WI-NJ1HT-IW4SK-X6737-OVTY6-ORA5U

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 15:52:38 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: AE1WI-NJ1HT-IW4SK-X6737-OVTY6-ORA5U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap Sameiet Odinsgate 2, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 825 042	1 580 136	1 695 300	1 199 645
Sum inntekter		1 825 042	1 580 136	1 695 300	1 199 645
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	28 525	57 050	57 050
Kostnad lokaler	3	416 328	373 642	434 000	460 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	4	1 425	7 065	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	164 991	47 114	100 000	0
Periodisk vedlikehold	6	0	2 387 135	0	75 000
Annen driftskostnad	7	368 297	366 626	339 900	382 500
Sum kostnader		1 008 092	3 210 106	930 950	974 550
Resultat før finansielle poster		816 950	-1 629 970	764 350	225 095
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	2 406	11 832	1 000	1 000
Finanskostnad	9	149 584	82 238	160 000	116 973
Sum finansielle poster		-147 179	-70 406	-159 000	-115 973
Årsresultat		669 771	-1 700 376	605 350	109 122

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		51	9 104
Andre fordringer	10	103 683	122 413
Sum fordringer		103 734	131 517
Bankinnskudd, kasse o.l	11	848 948	510 903
Sum omløpsmidler		952 682	642 420
Sum eiendeler		952 682	642 420

Balanse Sameiet Odinsgate 2, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-778 176	-1 447 947
Sum egenkapital		-778 176	-1 447 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 14	1 600 211	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 600 211	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 199	6 146
Forskudd innbetalinger		121 750	83 467
Annen kortsiktig gjeld	15	698	754
Sum kortsiktig gjeld		130 647	90 367
Sum gjeld		1 730 858	2 090 367
Sum egenkapital og gjeld		952 682	642 420

Sameiet Odinsgate 2

Sted:_____, dato:_____

Eldar Sofienlund	Emilie Grini Brenden	James Stoulil
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	946 910	847 692	823 900	971 485
Tv/internett	68 160	61 440	61 400	68 160
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	650 000	649 998	650 000	0
Renter ordinære lån	159 972	21 006	160 000	160 000
Sum	**1 825 042**	**1 580 136**	**1 695 300**	**1 199 645**

Note 2 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	50 000	25 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	3 525	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**28 525**	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	3 500	2 000	2 000	4 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	220 720	187 751	239 500	243 000
Vaktmestertjenester	77 840	60 856	60 000	75 000
Lys, varme, energi	25 144	42 654	40 000	40 000
Renhold	50 900	45 988	50 000	52 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	30 555	30 567	36 500	38 000
Sommer- og vinterkostnader	7 669	3 825	6 000	8 000
Sum	**416 328**	**373 642**	**434 000**	**460 000**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	1 425	7 065	0	0
Sum	**1 425**	**7 065**	**0**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	164 694	35 117	100 000	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	10 710	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	297	1 287	0	0
Sum	**164 991**	**47 114**	**100 000**	**0**

Note 6 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	0	2 387 135	0	75 000

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	72 396	69 092	72 200	76 000
Honorar for teknisk rådgivning	9 175	21 875	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader	1 128	1 115	1 000	1 500
Elektroniske fellesavtaler	70 518	108 629	68 200	74 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 990	2 000	2 500
Kontingent boligbyggelaget	0	0	500	500
Forsikringspremie	196 422	155 204	171 000	190 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-297	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 710	8 720	10 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	15 116	0	5 000	30 000
Sum	**368 297**	**366 626**	**339 900**	**382 500**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 509	6 462	0	0
Renter plasseringskonto	897	5 370	1 000	1 000
Sum	**2 406**	**11 832**	**1 000**	**1 000**

Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	149 584	82 238	160 000	116 973
Sum	**149 584**	**82 238**	**160 000**	**116 973**

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	50
Periodisering kostnader	103 683	122 363
Sum	**103 683**	**122 413**

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	843 358	505 533
Sparekonto Boligbanken	5 590	5 370
Sum	**848 948**	**510 903**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	-1 447 947	252 429
Fra årets resultat	669 771	-1 700 376
Sum annen egenkapital	-778 176	-1 447 947
Sum egenkapital	-778 176	-1 447 947

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	1 600 211	2 000 000
Sum	**1 600 211**	**2 000 000**

Det er stilt følgende pant:

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasade
Lånenummer:	**96660160121**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 000 000
Avdrag i perioden:	399 789
Lånesaldo 31.12:	**1 600 211**
Saldo 5 år frem i tid:	816 686

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660160121	2	139 149	278 298
	8	117 407	939 256
	2	104 362	208 724
	1	65 226	65 226
	1	60 878	60 878
	1	47 832	47 832

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	648	734
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	20
Sum	**698**	**754**

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	552 053	902 429
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	669 771	-1 700 376
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-74 789	-650 000
Årets endring disponible midler	594 983	-2 350 376
Disponible midler UB	822 036	552 053

Resultat og balanse med noter for Sameiet Odinsgate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Odinsgate 2

Styreleder	Eldar Sofienlund (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Emilie Grini Brenden (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	James Stoulil (sign.)	19.03.2025

Nabolagsprofil

Odins gate 2B - Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Odins gate Linje 20	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	18 min 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.7 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	18 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

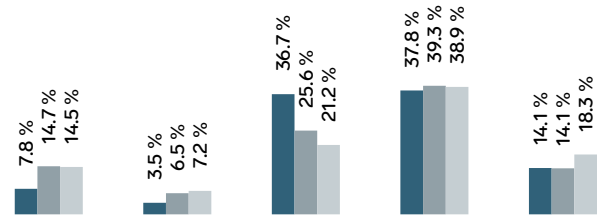
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	5 527	3 336
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Prix Bygdøy Allè	2 min

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 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

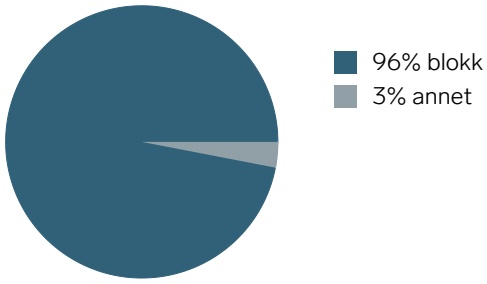
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	11 min 0.9 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	12 min 1 km
SATS Solli plass	13 min
EVO Sjølyst	14 min

Boligmasse



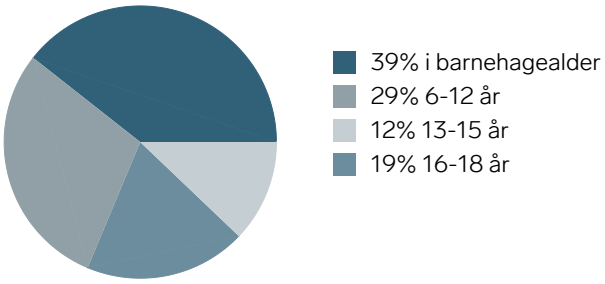
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

Sitat fra en lokalkjent

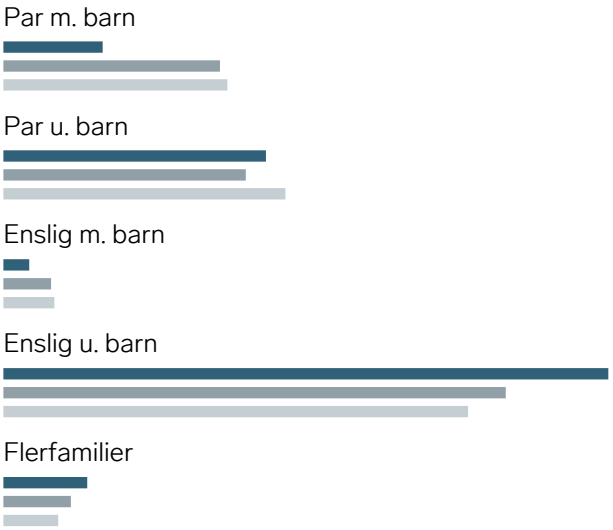
Varer/Tjenester

Tårnhuset	15 min
Apotek 1 Frogner	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

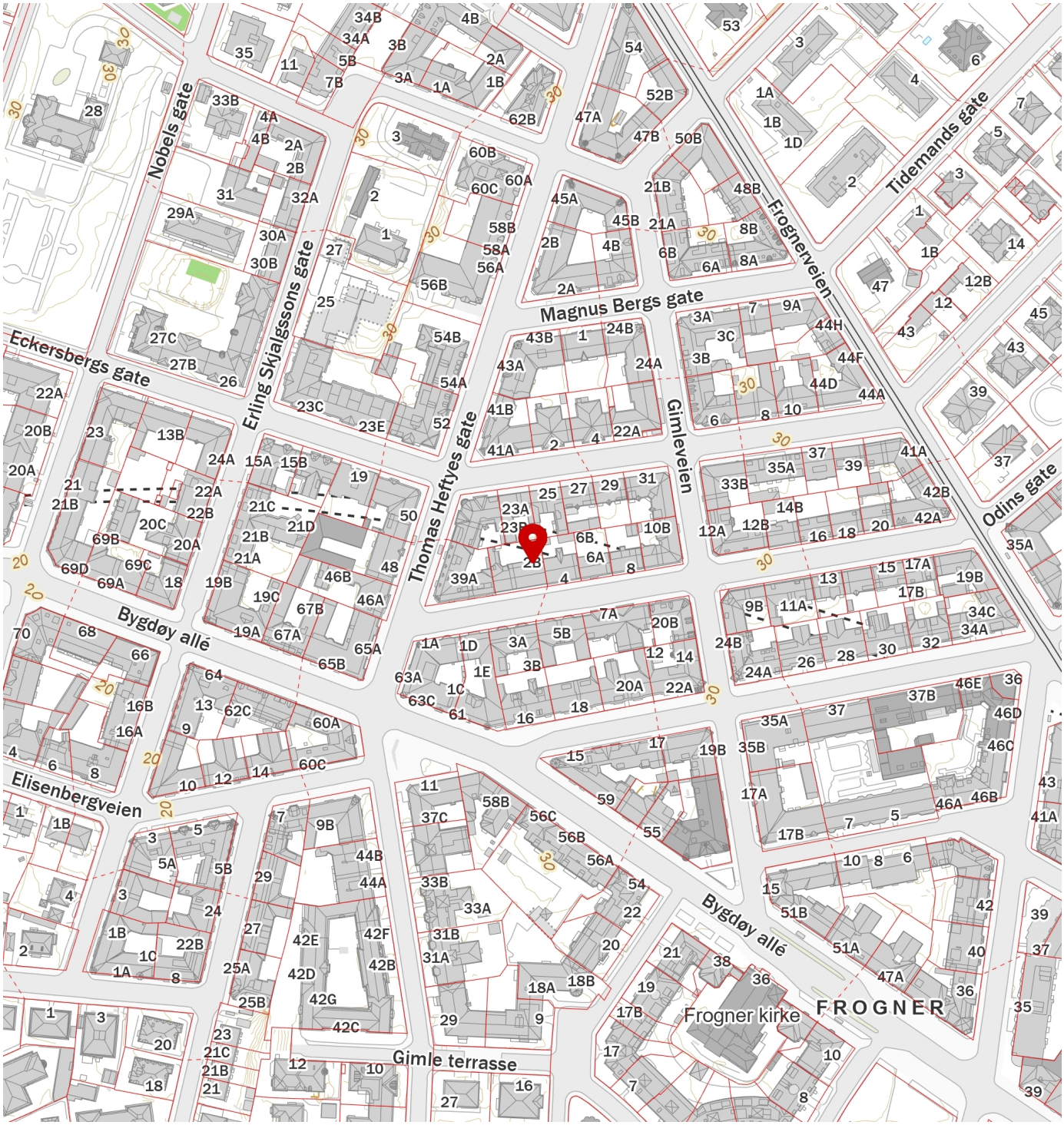


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 2025





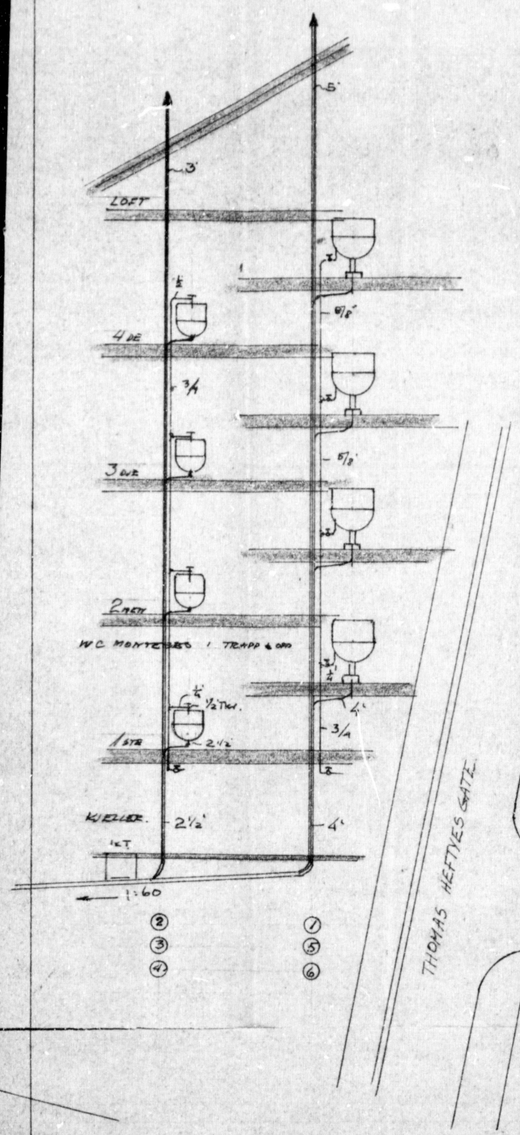
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

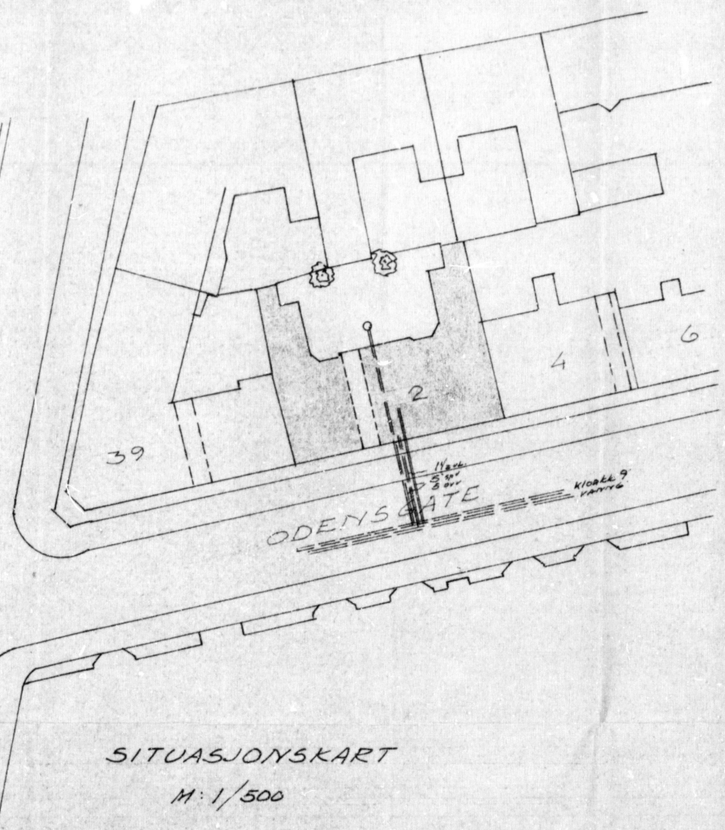
ODINSGATE NR. 2.

BYGGET 1897.

INNREDNING E.D-VANNKLOSETTER 1963-64.

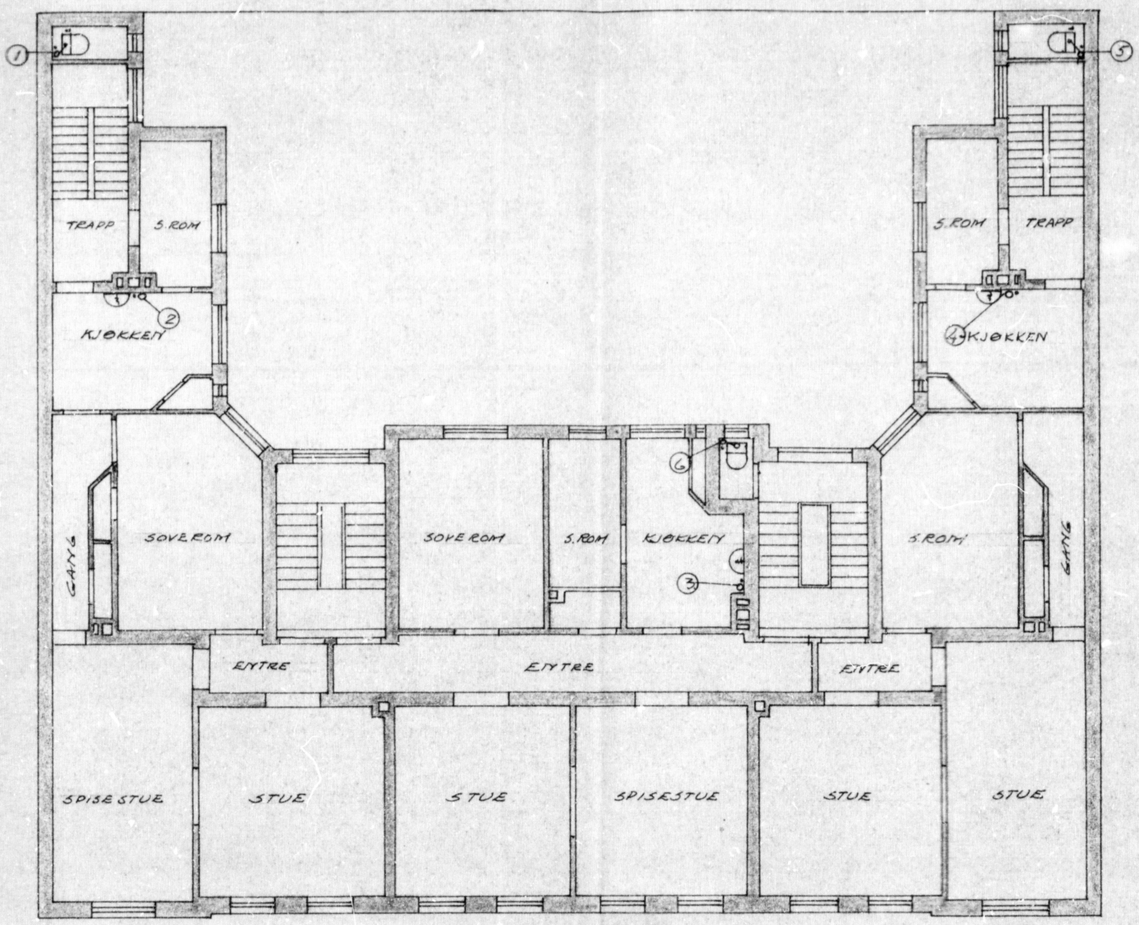
NEDFOTOGRAFERT- 19 X





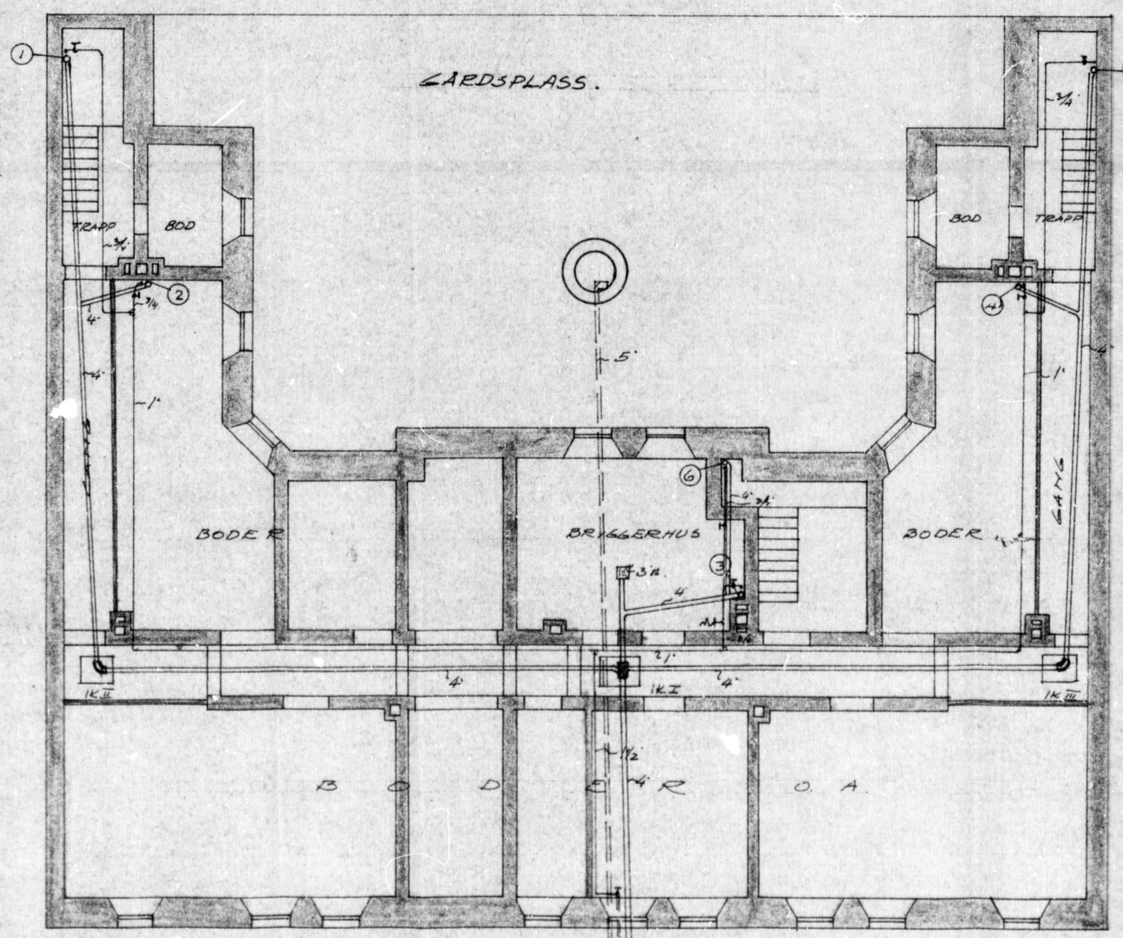
SITUASJONSKART

M: 1/500



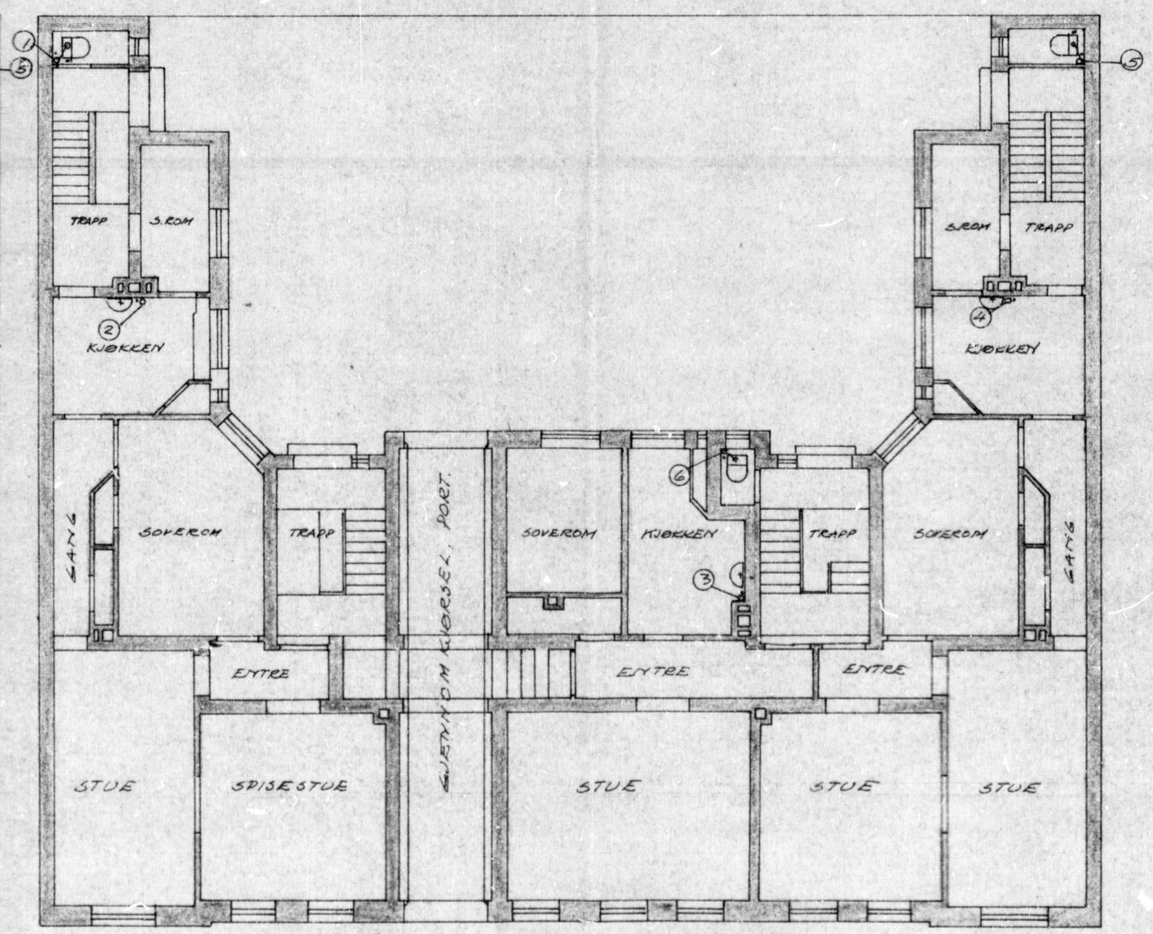
PLAN AV 2DJETE - 3DJE - 4DE ETG.

M: 1/50



PLAN AV KJELLER

M: 1/50



PLAN AV 1STE ETG

M: 1/50

RØRLEGGERMESTER DER PLATOU, LANGGATEN 25. OSLO. DEN 1. APRIL. 1963

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 423
02
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Kaminoptsætning

paa Matr.-No. 2 Odins Gade

Indleveret 22 de April 1902 Attesteret

423 III
02

Ved Anmeldelsen bemærkes følgende:

1) Reguleringschefens Paategning af 12te Mai 1902.
2) Stadsingeniørens Paategning af 20 Mai angaaende Attest samt Bestemmelser efter § 39
3) Sundhedskommissionens Paategning af 22te Mai med Tilføielse at Piisvit skiver at anbringe.
4) Trappeværn skal ogsaa i Kjælderen adskilles fra de øvrige Kjælderrum med Døre af almindelig Bredde jfr. § 47E ligeledes skal Gitteret i Trappeværn × samt Indkjørslen overholdes jfr. 47B jfr. § 42.3 –
5) Fundamenterne for Gavlene skal bringes ned i 2,50m Dybde under Gaden.
6) Bygningslovens § 29 angaaende Mørkfyldning maa iagttages jfr. § 29E for Trappeværnsvægge Attest 13.
7) Væggene N Nr. 4 med Gitret om Indgangstrappen fra Indkjørslen maa som Ydervægge udføres af 1½ Stens Mur.
8) I Etagerne skal Entrevæggene i mindre Leilighed kun være med Blank angivet udføres af 1/2 Gat Murværk eller pudses mod Entreen. –
9) Kammeret i 1-te Etg samt Pigeværelset i mindre Leilighed i øvrige Etager maa skaffes uhindret Adgang til. Enge Trappet uden at man skal passere Kjøkkenet

423 II
02

ODINSGADE 2.

WC
PIGE VÆR.
32×32 8 Jlds.
KJØKK:
SOVE VÆR
SOVE VÆR
PIGE VÆR
WC
KJØKK
SOVE VÆR
WC
PIGE VÆR
32×32 8 Jlds.
KJØKK:
32×25 8. Jlds.
ENTRE
ENTRE
ENTRE
32×25 8. Jlds.
32×25 7. Jlds.
32×25 8 Jlds.
SPISE STUE
STUE
STUE
SPISE STUE
STUE
SPISE STUE

0 1 2 3 4 5 10 15 m

PLAN AF 2DEN 3DIE OG 4DE ETAGE

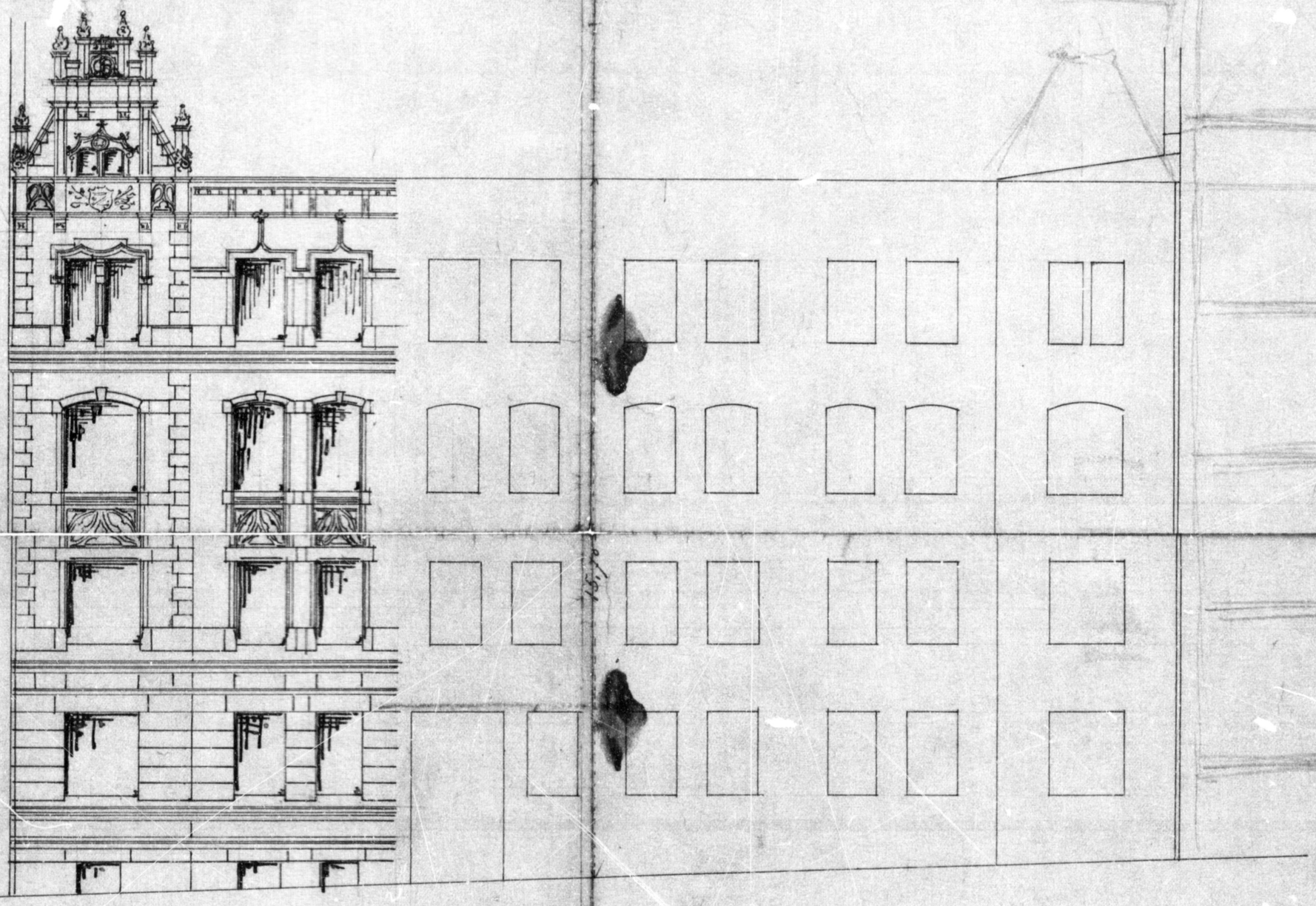
CHR: MAI 1902.

Olaf Ekrom

A 54.

423

ODINSGADE 2



FACADE

CHR: APRIL 1902

Olaf Storm

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Frogner Menighets Hus Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 10 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Yngve Svendsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 50.000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Nedbetalingsplan Odins gate 2 for årsmøtet 2024

Sameiet har et lån på 2.000.000 i Boligbanken ASA. Betingelsene er ti måneders avdragsfrihet, tiårs nedbetaling og en rentesats på 7,6 %. Fra juni i år begynner vi å betale avdrag, i tillegg til renter, noe som bidrar til et relativt høyt nivå på fellesinnbetalingene. Styret har utarbeidet følgende tre alternativer for å betale ned lånet. Årsmøtet drøfter og velger et alternativ.

Alternativ 1
Vi gjør ingen ekstraordinære innbetalinger. Avdrag på lånet betales over en tiårsperiode gjennom felleskostnadene, som da blir liggende på et relativt høyt nivå.

Hva kan tale for alternativ 1?

- Det gir enkel oversikt over kostnadene.
- Enkelte sameiere kan få likviditetsutfordringer om lånet skal betales ned raskere gjennom ekstraordinære innbetalinger.

Hva kan tale mot alternativ 1?

- Rentebelastningen blir høyere på den enkelte sameier, da et sameie får dårligere lånebetingelser enn det den enkelte sameier får.
- Alle sameiere blir «tvunget» til å følge en tiårig nedbetalingsplan på lånet, uavhengig av egen økonomi.
- Høyere felleskostnader kan være utfordrende ved salg.

Alternativ 2
Vi tar sikte på å betale ned lånet over en 3-årsperiode med årlige ekstraordinære innbetalinger på 650.000 fordelt på sameiebrøken. Da vil vi kunne innfri lånet. Det betinger dog at det ikke kommer vedlikeholdsutgifter som overstiger det sameiet må ha på konto pluss det som settes av årlig i budsjettet til vedlikehold.

Hva kan tale for alternativ 2?

- Rentebelastningen blir lavere på den enkelte sameier, uavhengig om man har boliglån eller ei.
- Sameiere som har boliglån, og som ikke har nok oppsparte midler til å gjøre en ekstraordinær innbetaling, kan i praksis «overføre» sin andel av sameiets lån til sitt eget boliglån, og vil dermed stå friere til å bestemme nedbetalingstakten.
- Renter og avdrag på sameiets lån vil utgjøre en langt mindre andel av felleskostnadene. Det gir større frihet til å sette ned nivået på felleskostnadene.

Hva kan tale mot alternativ 2?

- Enkelte sameiere kan få likviditetsutfordringer.
- Vedlikeholdsbehovet kan gjøre det vanskelig å øremerke de ekstraordinære innbetalingene i sin helhet til nedbetaling av lånet.

Alternativ 3
Sameiet gjør i 2025 en ekstraordinær innbetaling på enten a) 500.000, b) 650.000 eller c) 800.000, fordelt på sameiebrøken. Så mye som praktisk mulig av denne innbetalingen skal gå til nedbetaling av lånet.

Hva kan tale for alternativ 3?

• Rentebelastningen blir lavere på den enkelte sameier.
• Sameiere som har boliglån, og som ikke har nok oppsparte midler til å gjøre en ekstraordinær innbetaling, kan i praksis «overføre» sin andel av sameiets lån til sitt eget boliglån, og vil dermed stå friere til å bestemme nedbetalingstakten.
• Renter og avdrag på sameiets lån vil utgjøre en mindre andel av felleskostnadene. Det gir større frihet til å sette ned nivået på felleskostnadene.
• Modellen er fleksibel med tanke på fremtidige vedtak om ekstraordinære innbetalinger.
• Nivået på den ekstraordinære innbetalingen i 2025 kan i større grad settes til et nivå som alle sameiere er komfortable med.

Hva kan tale mot alternativ 3?

• Enkelte sameiere kan likevel få likviditetsutfordringer.
• Modellen gir sameierne litt mindre forutsigbarhet med tanke på nivået for kommende års ekstraordinære innbetalinger.

Vedtak:
Det ble vedtatt alternativ 2 som går på å betale ned lånet over en 3-årsperiode med årlige ekstraordinære innbetalinger på 650.000 fordelt på sameiebrøken. Da vil vi kunne innfri lånet. Det betinger dog at det ikke kommer vedlikeholdsutgifter som overstiger det sameiet må ha på konto pluss det som settes av årlig i budsjettet til vedlikehold.

6. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder på valg.

Vedtak:
Eldar Sofienlund ble valgt som styreleder for to år. På valg i 2026.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

Vedtak:
James Knut Stoulil ble valgt som styremedlem for to år. På valg i 2026.

Emilie Grini Brenden ikke på valg. På valg i 2025.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:
Geir Anders Kristian Nilsen ble valgt som varamedlem for ett år. På valg i 2025.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Sameiet har ikke valgkomitè

7.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Styreleder ble valgt som representant til ABBLs generalforsamling.

Protokoll for Sameiet Odinsgate 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Yngve Svendsen (sign.)	26.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Odinsgate 2 torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 12 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Nicolay Biørn-Lian

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 50.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

Vedtak:
Hans-Jacob Molland valgt som styremedlem for to år. På valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlem på årsmøtet.

Protokoll for Sameiet Odinsgate 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Nicolay Biørn-Lian (sign.)	21.05.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Odinsgate 2
Odins gate 2 B
0266 OSLO

Vår ref.: 246/6
Type: Sameie
Eiere: Teresa Docker, Jon Markus Buli Holmberg

Organisasjonsnr: 987 389 281 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 273**

Felleskostnader:	Felleskostnader 1	5 940
	Renter og omkostninger lån	978
Tilleggsytelser:	Bredbånd	355

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	112 635	Gjeld siste årsoppg.:	117 404
Klient ajourf. lån:	1 535 183,49	Klient gj. s. årsoppg.:	1 600 211

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 96660160121, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.07.2025: 7.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 22.07.2025: 1 535 183
Andel av saldo: 112 636
Første termin: 30.09.2023Første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2033)

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Eldar Sofienlund
Adresse:	General Ruges veg 1 B
Postnr/-sted:	2819 GJØVIK
E-post:	eldar@sofienlund.net

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	117 404	Andre inntekter:	176
Annen formue:	60 358	Utgifter:	10 974		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/694 - seksjon:6
Feste/eiet tomt: Eiet

VEDTEKTER

for

Sameiet Odinsgate 2, org. nr. 987 389 281

(sist endret på årsmøte 9. juni 2021)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Odinsgate 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212, bnr. 694 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, eventuelle tilleggsdeler fremkommer i seksjoneringssøknaden. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Sameieren har begrenset adgang til korttidsutleie med til sammen 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Det pålegges sameieren å sørge for at leietaker/ne følger disse vedtektene og sameiets til enhver tid gyldige husordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt etter søknad og godkjenning av styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen – ref. husordensreglene.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) sameierne som disponerer balkonger plikter å vedlikeholde balkongbygget balkongen er en del av, samt egen balkongs innvendige flater, herunder terrassebord og rekkverk.

k) sameiere som disponerer takterrasse plikter å vedlikeholde •innsiden• av sin takterrasse. det vil si Innvendige flater, herunder terrassebord og rekkverk. mens utgifter som knytter seg til terrassen som en del av selve bygningskroppen, er en felleskostnad. Ansvaret for konstruksjons- eller bygningsmessige feil ved takterrasser, herunder feil ved membran, tilligger alle sameierne som en del av ansvaret for fellesarealer

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet kan revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Dersom en skade rammer seksjonseierens sfære skal seksjonseieren dekke egenandelen. Ved plutselig og uforskyldt ytre skade (for eksempel Innbrudd eller lynnedslag) dekke sameiet egenandelen for seksjonseieren selv om skaden primært rammer seksjonseiers sfære.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.