

Observatoriegata 14A



Velkommen til

Observatoriegata 14A



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

Vika / Frogner

Lekker 3-roms selveier med to innganger - Idyllisk bakgård - Beliggende i rolig blindgate

Prisantydning	7 300 000,-
Omkostninger	183 850,-
Totalpris	7 483 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 392,-
BRA-i	92 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1882

Megler	Mads S. Gustavsen
Telefon	415 56 279
E-post	m.gustavsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Victoria Eidsvig Vergara
Telefon	948 69 903
E-post	v.vergara@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker 3-roms selveier med store vindusflater med to innganger. Meget attraktiv og sentral beliggenhet i Vika, like ved Aker Brygge og Tjuvholmen.

- Kort oppsummert:
- Meget fin 3-roms selveier
- To innganger
- Mulig hybeldel
- God standard
- Pipeløp i stue
- Lekkert kjøkken fra 2019 med medfølgende hvitevarer
- Lys og luftig stue med plass til spisebord og sofagruppe
- Delikat flislagt baderom
- Separat toalett
- 2 romslige soverom
- Walk-in closet
- Hyggelig bakgård med sittegrupper, gressplen, trær, prydbusker og blomsterbed
- Vakker, klassisk bygård
- Attraktiv og sentral beliggenhet i Vika
- Kort vei til grønne parker, caféer og kollektivtilbud

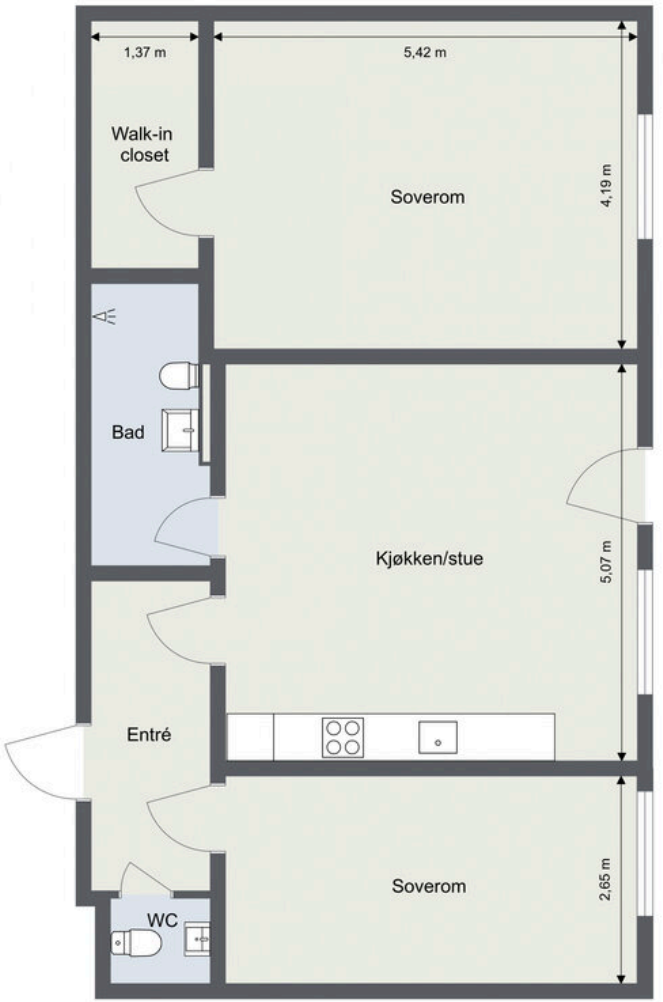
Arealer og innhold

BRA-i:	92 kvm
Totalt BRA:	92 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad. Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Toalettrom
Total BRA: 92 kvm.

Observatoriegata 14A



Planskissen er ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar.


BOSCH















































Informasjon

Observatoriegata 14A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0062/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 252, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Duy Thanh Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 496 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1882

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
Totalt BRA: 92 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Bad. Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Toalettrom
Total BRA: 92 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i underetasjen og inneholder: Bad, Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom og Toalettrom.

Boligen disponerer bod i kjeller med gulvareal på ca. 10 kvm. Kjelleren har takhøyde på ca. 1,8m. Boden i kjeller er tildelt som tilleggsareal til snr. 1 iht. reseksjoneringen fra 19.12.2013

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2019. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og vaskemaskin. Kjøkkenet har glatte fronter, stein
benkeplate, underlimt oppvaskkum og ventilator med omluft. Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet, men det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring for installsjonen. Det er tillegg montert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Innredningen er bestående av servant med underskap, speil, dusjhjørne, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Badet har hovedsakelig malte teglvegger samt flislagt ved vask/toalett og dusjsone. Flislagt gulv med dusjhjørne og gulvvarme. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Bryter for vifte er lokalisert i bod.

Toalettom:
Toalettrom med inngang fra entré. Toalettet har flislagt gulv og vegger av malt tegl. Rommet er utstyrt med toalett, håndvask og speil. Det er ukjent alder på toalettrommet.

Innvendig overflater:
- En-stavs parkett i alle rom med unntakt av entré og bod hvor det er flis og soverom med malt originalt tregulv. Parkett i stue og kjøkken er fra 2023, ble skiftet ut av forsikringsselskap ifm. skadedyrproblematikk i kjeller. Øvrige gulvoverflater i følge eier oppgradert i 2019.
- Hovedsakelig malt trepanel, men noen vegger er synlig teglvegger. Teglvegger i entré, bod, toalett og bad er malt. Overflatebehandlet ifølge eier i år 2019.
- Synlig bjelkelag med malte plater mellom. Overflatebehandlet i følge eier i år 2019. Takhøyde i stue på 2,19m til underkant bjelkelag og 2,34m til plater.
- Etasjeskiller i trebjelkelag. Det ble målt retthet på gulv ved bruk av laser. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.

Øvrig:
- Eier opplyser at sameiet har felles varmtvannberedning plassert i kjelleren. Dette er en del av fellesarealet og er derfor ikke vurdert eller inspisert av takstmann.
- Boligen har hovedsaklig skjult el-anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)
- Utvendig > Vinduer:
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør mot gaten

er av eldre karakter, bærer preg av å være værslitt. Dør mot felles trappegang: Håndttaket er påvist å ikke være tilstrekkelig festet.

- Innvendig > Overflater:
Det er i stue/kjøkken påvist riss/sprekk i teglveggen.

- Innvendig > Innvendige dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør mot gaten er av eldre karakter, bærer preg av å være værslitt. Dør mot felles trappegang: Håndttaket er påvist å ikke være tilstrekkelig festet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist sprukkene fuger og nivåforsjkell på flisene ved dør til badet. Det er påvist.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er manglende vannlås på avløp til vaskemaskin.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk:
Toalettet av eldre karakter, som renner konstant.

- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Toalettet av eldre karakter, som renner konstant.

Bygningsdeler som har fått TG2: (Avvik som kan kreve tiltak)
- Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist svertesopp i silikonfuger.I dusjsonen er det påvist riss/sprekker og svertesopp i silikonfug.

- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet, men det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring for installsjonen.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.Det er påvist manglende stoppekran på vanntilførsel. Rørsystemet mangler rørskap.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Ingen ventilering utover åpning av vindu

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A Hansen Gruppen AS. Tak og bakggårdsfasade ble rehabilitert høsten 2023.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Vanlig slitasje på den synlige murveggen på kjøkken/stua.

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Sameiet har hatt problemer med rotter i kjelleren siste årene og det er fanget rotter i leiligheten. Var en større jobb med tetting og utskiftning av gamle rør i slutten av 2022 som var påpekt av skadedyrfirma å være problemet. Har ikke vært oppdaget problemer med skadedyr etter det. Det ble også igangsatt saneringsarbeid i leiligheten hvor gulv i de to største rommene ble byttet med ny en-stavsparkett.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg.

Bygningssakkyndig

Odinn Tønder Thorsson

Byggemåte

Bygård med hovedkonstruksjon av bærende murverk. Grunn og fundamenter: antatt frostfritt fundamentert til stedlige masser. Yttervegger i tegl/murkonstruksjon, pusset og malt. Saltak i sperre/trekonstruksjon. Antatt tekket med takstein/plater. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ukjent år, ikke mulig å avlese produksjonsår på produkt. Hoveddør mot gaten: Malt dør i treverk med glassfelt. Glassfelt i to-lags isolerglass. Ukjent alder på dør og vinduer. Hoveddør til felles trappegang: Glatt, malt entrédør av treverk, brann og lydklassifisert B30/35Db. Det er malte tre-dører mellom fra entrén til tilstøtene rom. Mellom stue og kjøkkne er det malt glatt fyllingsdør fra, ukjent alder.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, pipeløp i stue og varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 392,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Bredbånd
- Renovasjon
- Kommunale avgifter
- Vaktmester
- Varmt vann
- Styrehonorar
- Renhold
- Andre driftskostander

Planlagt økning av felleskostnadene som trer i kraft 01.01.2026 med inntill 10%.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 4 392 ,-
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Strøm kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 669 681,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 678 725,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Observatoriegata 14 Sameiet, orgnr. 916734395

Om sameiet

Sameiet Observatoriegata 14 består av 14 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916 734 395, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Observatoriegata 14. Gårds- og bruksnummer: Gnr 259, bnr 252.

Styrets arbeid i 2024:
Styret i sameiet Observatoriegata 14 har jobbet med flere viktige saker det siste året. Brannalarmanlegget fungerer som et radionettverk, og vekterutrykning ved alarm er avsluttet, noe som stiller større krav til beboernes kjennskap til branninstruksene. Inngangsdørene har fungert bedre etter økt bruk av kode, men styret vurderer å investere i mer solide dører. En større vannlekkasje i portrom og kjeller er utbedret, men har ført til en økning i forsikringskostnadene. Søppelhåndtering er fortsatt en utfordring, og styret oppfordrer til bedre kildesortering. Loftet er ryddet for brannfarlig materiale, og det påpekes at branndører i kjelleren alltid skal holdes lukket. Lysforholdene i bakgården og trappeoppgangen forbedres, og avrenning fra takrenner er delvis utbedret. Styret fortsetter arbeidet med å sikre et trygt og godt bomiljø.

Oppgaver fremover i sameiet:
Styret vurderer gården som godt vedlikeholdt og ser ingen kritiske prosjekter, men enkelte vedlikeholdsoppgaver bør prioriteres fremover. Det er behov for ny asfalt og membran i inngangspartiet for å hindre lekkasje til kjelleren. Fasaden på forsiden må pusses og males, og utskifting av 45 år gamle vinduer bør vurderes av den enkelte beboer. Gavlveggen i bakgården og takrennene mot Observatoriegaten krever utbedring, særlig avrenning over inngangsdøren. Oppgangene trenger oppussing, inkludert trapp, vegger og rekkverk. Inngangsdørene fungerer bedre enn tidligere, men vurderes fortsatt for utskifting. I bakgården må fall rettes opp, og steinleggingen justeres, da den har sunket betydelig. I tillegg foreslås det å fjerne stålgjerdet mot nr. 12 og forbedre gjerdet over søppelkassene ved parkeringsplassen.

Vedlikehold fremover:
Vedlikehold har vært en viktig sak siden årsmøtet 2024, hvor ny asfalt og

membran i inngangspartiet ble prioritert for å stoppe lekkasje til kjelleren. Styret fikk fullmakt til å innhente priser og gjennomføre utbedringer, men arbeidet med å etablere en arbeidsgruppe har ikke ført frem. I februar 2025 besluttet to i sameiet å starte innhenting av priser, og foreløpige konklusjoner vil bli presentert på årsmøtet 20. mars 2025. Styret har også tilført ett nytt punkt på vedlikeholdslisten, som nå inkluderer utbedring av fasade og vinduer, gavlveggen i bakgården, lekkasje fra takrenner mot Observatoriegaten, oppussing av oppgangene, utskifting av inngangsdører og oppretting av fall i bakgården med resett av steinlegging.

Informasjon fra forretningsfører:
Sameiet har foretatt store vedlikehold siste årene, men det er fortsatt noe igjen. Blant annet er det behov for ny asfalt i portrom, oppussing av endefase, trappeløp og fasade forside. Videre har det siste året vært skiftet tak og i den forbindelse har det blitt etablert 3 private takterrasser, samt nye verandaer. Disse takterrassane og verandaer er regulert i egen avtale mellom sameiet og «3 på toppen». Vedlagt ligger avtale mellom sameiet og 3 på toppen.

Forretningsfører
Observatoriegata 14 Sameiet

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. I henhold til vedtekter skal styret orienteres ved bruksoverlatning.

Informasjon om fellesgjeld
Ikke registrert lån i sameiet pt.

Fellesformue
Kr 26 055,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kroner 242 337,-. For 2025 er det budsjettert med underskudd på kroner 1 717,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordningsregler ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad om høsten og våren. Styret fastsetter andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik felles innsats. Dugnadsbot er fastslått til kr 1 000,-. pr dugnad for unnlatelse.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det er meldeplikt til styret. Egen husdyr kontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av sameiets boregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 82413350

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 608 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og

disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Enkel adkomst fra Observatoriegata. Leiligheten har egen inngangs dør.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Observatoriegata 14 har en sentral, rolig og populær beliggenhet i Vika ved Frogner i Oslo. Her har du fine turmuligheter ved Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken, samt kort vei til Frognerparken, Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinteren) og øvrige rekreasjonsområder på Skillebekk. Gangavstand til Nasjonalteateret, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy Allé og Skøyen.

Det er kort vei til populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer. Et par hundre meter fra leiligheten finner man en søndagsåpen matbutikk. Det er også flere prisvinnende restauranter i nærområdet som Hos Thea, Enoteca, Palace Grill og spesialforretninger som Fjellberg. Det er kort vei til Solli plass hvor man finner Sommerro som tilbyr fler ulike restauranter og spa avdeling. I tillegg er det et stort utvalg av matbutikker i nærheten som Kiwi, Rema 1000 og Meny.

Kort vei til steder som Solli Plass, Gimle, hvor man finner ærverdige Gimle kino, og Aker Brygge, hvorav sistnevnte blant annet kan by på alle de fasiliteter du kan tenke deg, inkludert cafeer, restauranter, treningssentre, populære forretninger, vinmonopol og postkontor. Det tar ca. 15-20 minutter å gå til Hegdehaugsveien, Bislett og Majorstuen. Ellers 5-10 min til Slottet og Karl Johans gate. Av utdanningsmuligheter er det kort vei eller gode transportmuligheter til blant annet Universitetet i Oslo, OsloMet og Handelshøyskolen BI.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med trikk i Drammensveien. Trikk nummer 13 går fra Bærum og opp til Grefsen, gjennom byen med blant annet stoppesteder som Skøyen, Solli Plass, Nationaltheatret, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Her er det bussforbindelser til alle byens hjørner. Videre er det 3 minutters gange til Bygdøy Allé med busslinjene 20 (Skøyen - Galgeberg), 30 (Bygdøy - Nydalen), 31 (Fornebu - Grorud). Kort vei til Nationaltheatret som tilbyr bredt utvalg av t-bane linjer og tog.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til offentlig kommunikasjon som trikk, buss, t- bane og tog.

Skoler og barnehager

Ruseløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for Vaningshus datert

1882 og for kjeller- rep og forandring datert 02.06.1910. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av boenhet i underetasjen til to datert 18.03.2013 og for bruksendring i underetasjen fra kontor til leilighet datert 27.01.2011. Videre foreligger det ferdigattest for rehabilitering av tre skorsteiner datert 23.04.2019 og rehabilitering av to skorsteiner datert 08.05.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger knyttet til oppdeling av boenhet i underetasjen i to enheter, jf. ferdigattest datert 18.03.2013. I henhold til de godkjente byggetegningene er inngangen til badet plassert mot gangen. Imidlertid er dagens løsning avvikende, da inngangen til badet er etablert fra stuen. Videre er adkomsten til det som i dag benyttes som soverom 2 byggemeldt som "sov/arbeid", hvor inngangen i byggetegningene er fra stuen, mens den i nåværende situasjon er plassert fra gangen ved WC.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål: Bebyggelse og anlegg. fremtidig (utviklingsområde sentrumsranden og knutepunkter). Videre ligger eiendommen innenfor henynssonen H190_2 og kulturminnevern. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for Torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Pågående plansaker i nærheten:

Munkedamsveien 37 - Sommerfryd - Planinitiativ stoppet
- Saksnummer: 202315238 - Reguleringssak
- Mottatt sak : 13.10.2023
- Meglers kommentar: Planintiativet ble stoppet 27.02.2024. For mer informasjon om planen benytt følgende link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315238

Byggesaker i nærheten:
Observatoriegata 12 - Bruksendring av lokale fra butikk til hudpleiesalong
- Saksnummer: 202461536 - Byggesak
- Mottatt sak: 01.11.2024

Cort Adelers gate 27 A og B - Bruksendring fra bolig og forretning til leilighetshotell
- Saksnummer: 202551055 - Byggesak
- Mottatt: 05.02.2025
- Status: Mottatt søknad
- Meglers kommentar: Det er gitt rammetillatelse for utbygging av loft med arker og terrasser, oppdeling av leiligheter, installasjon av heis, m.m. Det er gitt igangsettingstillatelse for rivearbeider og refundamentering, m.m. Bruksendringen ble nabovarslet i november 2024 uten nabomerknader og var vedlagt søknad om endret tillatelse. Dersom søknaden om rammetillatelse blir godkjent må man påregne støy fra arbeid.

Cort Adelers gate 27 A-B - Loftsutbygging, oppdeling av eksisterende leiligheter, endring av pipeløp og sjakter, tilbakeføring av fasade, etablering av heis
- Saksnummer: 201902380 - Byggesak
- Mottatt: 12.02.2019
- Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
- Meglers kommentar: Det etableres 14 nye boenheter, og det blir totalt 26 leiligheter i bygget etter dette tiltaket. Kjøper må påregne påregne støy fra arbeidet.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/209/252/1:
15.09.1881 - Dokumentnr: 924270 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1882 - Dokumentnr: 900119 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:252
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1981 - Dokumentnr: 505335 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET
ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1981 - Dokumentnr: 505335 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/5

16.01.1985 - Dokumentnr: 2984 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/5
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5
Seksjon som deles:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5
Ny seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 262/1310

19.12.2013 - Dokumentnr: 1104807 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 262/1310
Ny seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 115/1310

Reseksjonering
Del av seksjonen overføres fellesareal.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 070,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 260,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. februar 2025

Megler

Mads S. Gustavsen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41556279

Megler 2

Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 94869903

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Observatoriegata 14A

Observatoriegata 14A

Nabolaget Vika - vurdert av 299 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	9 min 3 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	1 min 0.1 km
Vika videregående skole	2 min

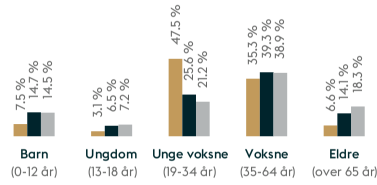
Offentlig transport

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.8 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Ruseløkkveien balløkke	1 min
Ruseløkka skole	1 min
Studio Jobbsprek	5 min
Friskis & Svettis Oslo	5 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

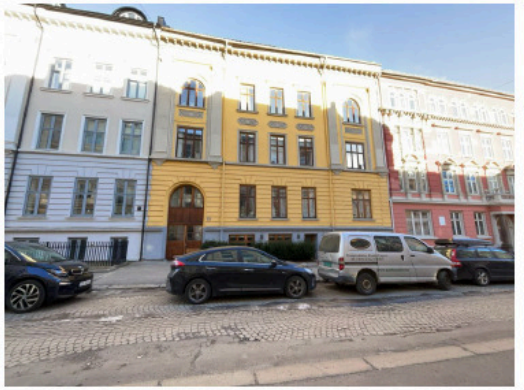


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 252, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 Rapportdato: 24.02.2025 Oppdragsnr.: 21703-1025 Referansenummer: KY5712

Autorisert foretak: OTT Takst og Eiendom AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Odinn Thorsson

ot@taksthuset.no
450 66 177

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning generelt:
Bygård med hovedkonstruksjon av bærende murverk. Grunn og fundamenter: antatt frostfritt fundamentert til stedlige masser. Yttervegger i tegl/murkonstruksjon, pusset og malt. Saltak i sperre/trekonstruksjon. Antatt tekket med takstein/plater. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå.

Boder:
Boligen disponerer bod i kjeller med gulvareal på ca. 10 kvm. Kjelleren har takhøyde på ca. 1,8m.

Parkering:
Offentlig parkinger i gate

Heis:
Det er ikke heis til boligen.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels- eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen. Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

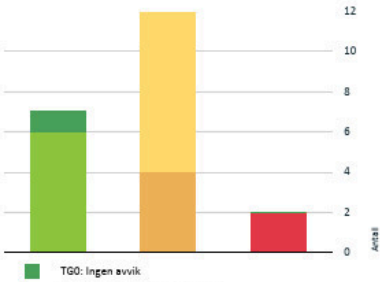
Byggmeldte tegninger er ikke oversendt til takstmann, men det er undersøkt i kommunens sider for byggesaker (Planinnsyn) for byggemeldte tegninger, det tas forbehold om at riktige tegninger er undersøkt. Tegningene stemmer ikke med dagens bruk. Området som i dag benyttes som entré, bad og bod, er på byggemeldtetegninger gangareal, tilsynelatende fellesareal. Se utklipp av byggemeldt tegning under.

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO
Norsk takst

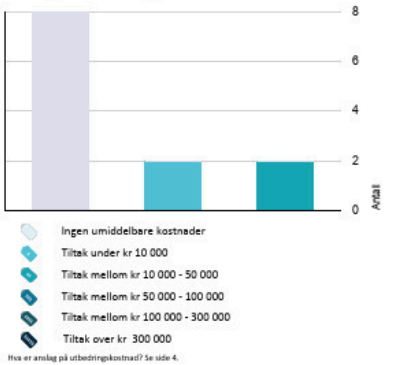
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

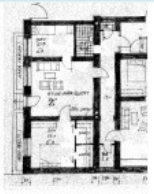
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1882

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Det henvises til borettslagets årsrapport for liste over utført vedlikehold og rehabilitering.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ukjent år, ikke mulig å avlese produksjonsår på produkt.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av vinduene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Hoveddør mot gaten: Malt dør i treverk med glassfelt. Glassfelt i to-lags isolerglass. Ukjent alder på dør og vinduer.

Hoveddør til felles trappegang: Glatt, malt entrédør av treverk, brann og lydklassifisert B30/35Db.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dør mot gaten er av eldre karakter, bærer preg av å være værslitt.

Dør mot felles trappegang: Håndttaket er påvist å ikke være tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dør mot gaten: Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av døren.
Dør mot felles trappegang: Håndtak må festes.

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
En-stavs parkett i alle rom med unntakt av entré og bod hvor det er flis og soverom med malt originalt tregulv. Parkett i stue og kjøkken er fra 2023, ble skiftet ut av forsikringsselskap ifm. skadedyrproblematikk i kjeller. Øvrige gulvoverflater i følge eier oppgradert i 2019.

Veggflater består av:
Hovedsakelig malt trepanel, men noen vegger er synlig teglvegger. Teglvegger i entré, bod, toalett og bad er malt. Overflatebehandlet ifølge eier i år 2019.

Himlinger består av:
Synlig bjelkelag med malte plater mellom. Overflatebehandlet i følge eier i år 2019.

Takhøyde i stue på 2,19m til underkant bjelkelag og 2,34m til plater.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er i stue/kjøkken påvist riss/sprekk i teglveggen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det burde gjøres undersøkelser om årsaken til avviket. Dersom området riss/sprekken er observert har blitt reparert, eller noen tegl har blitt byttet ut, kan dette være årsaken, men det var ikke mulig for takstmann på befaringstidspunktet å konstatere dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det ble målt retthet på gulv ved bruk av laser. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.

Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er i kjøkken målt høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på ca. 2 meter og ca. 10mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Det er i stue målt høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på ca. 2 meter og ca. 7mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Det er malte tre-dører mellom fra entrén til tilstøtene rom.

Mellom stue og kjøkkne er det malt glatt fyllingsdør fra, ukjent alder.

Tilstandsrapport

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

Dør mellom entré og kjøkken knirker litt.
Dør fra entré til soverom og kjøkken lar seg ikke lukke ordentlig eller er vanskelig å lukke. Dør til kjøkken subber i karmen. Dør til soverom er vanskelig å lukke og håndtaket er slarkete. Dørene bærer preg av generell elde og slitasje.

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

Dørene til soverom og kjøkken burde justeres og smøres. Tatt dørenes alder i betrakning kan det være nødvendig med utskifting av dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Ukjent
Dokumentasjon: Ingen.

Bad med flislagt gulv. Flistlagte vegger ved vask, toalett og i dusjsone. Veggene er ellers synlige, malte teglvegger. Himlingen består av synlig bjelkelag med plater mellom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Hovedsakelig malte teglvegger. Flislagt ved vask/toalett og dusjsone.

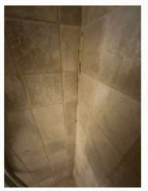
Himling: Synlig bjelkelag og malte plater.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

I dusjsonen er det påvist riss/sprekker og svertesopp i silikonfug.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med dusjhjørne og gulvvarme.

Gulvet har tilfredstillende fall til sluket.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er også undersøkt lokalt falt med håndholdt våter som viser fall mot sluk.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprukkene fuger og nivåforsjkell på flisene ved dør til badet.

Det er påvist

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det må påregnes utbedringer. Fuger må utbedres, og det må foretas ytterligere undersøkelser for årsak til nivåforskjell. Årsak til nivåforskjell vil påvirke nødvendige tiltak for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring i dusjsonen og syblig vinylbelegg i membransjiktet.

Det er ukjent alder på sluk og membranløsning, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det gjøres oppmerksom på at forventet levetid på membranløsningen på badet er 20 år. Dersom det viser seg at alderen nærmer seg forventet levetid burde tilstanden overvåkes jenvling. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil, dusjhjørne, veggmontert toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende vannlås på avløp til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må monteres vannlås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Bryter for vifte er lokalisert i bod.

Tilluft gjennom spalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner rundt våtsonen er tegl- eller betongvegger. Det var ikke mulig å utføre fuktmåling i konstruksjonen. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktsøkerindikator på utsatte veggflater.
Resultatet viste normale fuktverdier.

Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2019.

Kjøkkeninnredningen er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og vaskemaskin. Kjøkkenet har glatte fronter, stein benkeplate, underlimt oppvaskkum og ventilator med omluft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet, men det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring for installsjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må installeres lekkasjesikkring for vaskemaskinen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med inngang fra entré. Toalettet har flislagt gulv og vegger av malt tegl. Rommet er utstyrt med toalett, håndvask og speil.

Det er ukjent alder på toalettrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettet av eldre karakter, som renner konstant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettet fungerer i dagens tilstand, men det må påregnes utbedring eller utskifting.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 **Vannledninger**

Forskjellig utførelse på vannledninger i boligen. Det er påvist plastrør til utstyr på kjøkkenet, og kobberrør på toalettrom. Skjult rørløsning på badet.

Det er ukjent alder på røranlegget.

Det er ikke påvist tilgjenglig rørskap for vannfordeling i boligen/seksjonen. Det ble påvist et samlestokk/vannfordeling i kjelleren, men det er ikke klart om denne tilhører boligen/seksjonen.

Rørsnelegget mangler stoppekraner.

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er påvist manglende stoppekran på vanntilførsel.
Rørsystemet mangler rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilgang til stoppekran.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av rørsnlegget for å påvise vanntilførsel, samt plassering av rørsakp og/eller samlestokk.

Det må etableres tilgjengelige stoppekraner.

Kostandsestimatet under inkluderer kun etablering av stoppekraner i en standard løsning med 1eller 2 vanntilførsler, samt undersøkelse av anlegget av en fagperson. Undersøkelsen kan avdekke behov for tiltak som gir et annet kostnadsbilde.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i boligen av plast.

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på badet.

Det er ikke påvist tilluftsløsning i boligen annet en åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
Fagperson må vurdere beste løsning for ventilering av boligen. En vanlig anvendt løsning i boliger med mekanisk avtrekk er etablering av tilluftsventiler i yttervegg.

Kostnadsestimat inkluderer kun undersøkelse og etablering av enkle tilluftsventiler i yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmtvannstank

Eier opplyser at sameiet har felles varmtvannberedning plassert i kjelleren. Dette er en del av fellesarealet og er derfor ikke vurdert eller inspisert av takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsaklig skjult el-anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1 Det er ukjent for eier når det elektriske anlegget ble rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser å har gjort minimalt med arbeider på det elektriske anlegget, kun fjernet en stikkontakt, utført av sertifisert elektrikker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført av tidligere eier(e).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

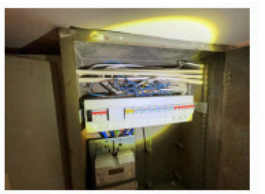
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er i sikringsskapet plassert i kjeller påvist noen ledninger som er teipet, samt at noen kabler tilsynelatende føres gjennom sikringsskapet. Forholdene burde sjekkes av elektrikker/fagperson.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Kostandsestimatet inkluderer kun undersøkelse av forholdene, nødvendige tiltak for utbedring er ikke kjent for takstmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

2. **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	92			92			92
Kjeller						10	10
SUM	**92**					**10**	**102**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppgitt arealer er tatt utgangspunkt i dagens bruk. Dagens bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger, og det er i arealoppmålingen ikke tatt hensyn til om arealene tilhører seksjonen/boenheten, dette burde undersøkes nærmere.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, i dette tilfellet bod i kjeller, er oppmålt og inkludert i arealberegning. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens totale areal.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller med gulvareal på ca. 10 kvm. Det er målt takhøyde i boden til ca. 1,8 m, som er under minstekravet for takhøyde til areal som skal medtas i BRA beregning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggmeldte tegninger er ikke oversendt til takstmann, men det er undersøkt i kommunens sider for byggesaker (Planinnsyn) for byggemeldte tegninger, det tas forbehold om at riktige tegninger er undersøkt. Tegningene stemmer ikke med dagens bruk. Området som i dag benyttes som entré, bad og bod, er på byggemeldtetegninger gangareal, tilsynelatende fellesareal. Se utklipp av byggemeldt tegning under.

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO
Norsk takst

Branncelle

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stue er målt til 2,34 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Odinn Thorsson	Takstingeniør
	Duy Thanh Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	252		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Observatoriegata 14A

Hjemmelshaver
Nguyen Duy Thanh

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m.tilh. anlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 550 000	2019

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger tilgjengelig på Oslo kommunes Planinnsyn	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Gnr 209 - Bnr 252
0301 OSLO

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KY5712

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nguyen, Duy Thanh	9578-5999-4-2367300	2025-02-18 10:54:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0062/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Observatoriegata 14A, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Duy Thanh Nguyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82413350
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A Hansen Gruppen AS. Tak og bakggårdsfasade ble rehabilitert høsten 2023

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Vanlig slitasje på den synlige murveggen på kjøkken/stua

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Sameiet har hatt problemer med rotter i kjelleren siste årene og det er fanget rotter i leiligheten. Var en større jobb med tetting og utskiftning av gamle rør i slutten av 2022 som var påpekt av skadedyrfirma å være problemet. Har ikke vært oppdaget problemer med skadedyr etter det. Det ble også igangsatt saneringsarbeid i leiligheten hvor gulv i de to største rommene ble byttet med ny en-stavsparkett

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport angående skadedyr fra 2022

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0062/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nguyen, Duy Thanh	**2025-02-18**

Identifikasjon

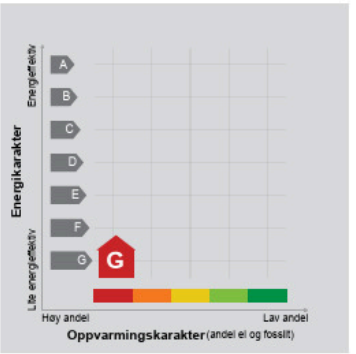
bankID Nguyen, Duy Thanh

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Observatorlegata 14A
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	252
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489188
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78332
Dato	11.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Observatoriegata 14 Sameiet

Observatoriegata 14
0254 Oslo

Vår ref: 13-0062/25
Oslo, 06.02.2025

Megleropplysninger på Observatoriegata 14A - gnr. 209, bnr. 252, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Duy Thanh Nguyen	Observatoriegata 14A, 0254 Oslo	14.12.1991

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Mie Mortensen	Tlf.: 46124047	E-post.: mie@M-artconsulting		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 209	Bnr.: 252	Snr.:	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr:	916734395	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige - 82413350				
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige - 82413350			

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Forespørsel til styret			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 31.12.2024 - 346.249	Seksjonens andel formue? Kr 26.055		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4392	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: 1.	Fellesutgiftene inkluderer: Vaktmester, VV, forretningsførsel, styrehon, komm avgifter, bredbånd				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr Inntill 10%	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.01.2026		

NORDVIK

Nordvik Bygdøy Allé
Org.nr: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6500	Kontonummer for betaling: 1645.03.41944
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2000	Kontonummer for betaling: 1645.03.91944
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Se egen tekst

For Observatoriegata 14 Sameiet

Olso 06.02.2025

Sted, dato

ole petter holen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post v.vergara@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Victoria Eidsvig Vergara
Eiendomsmeglerfullmektig

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

Telefon: +47 948 69 903
v.vergara@nordvikbolig.no

Balanserapport 2023
Observatoriegata 14 Sameiet

Regnskapskonto	UB 2023	UB 2022	UB 2021	UB 2020	UB 2019
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Fordringer					
Kundefordringer					
1500 Kundefordringer (Note 1)	108 768	166 866	69 126	43 562	-49 896
1501 SKYLDIG PIPEBETALING BEBOERE					
1780 PERIODISERING (Note 2)	22 508	112 265	18 900		
Kundefordringer	86 260	54 601	50 226	43 562	-49 896
Fordringer	86 260	54 601	50 226	43 562	-49 896
Bankinnskudd, kontanter og lignende					
1920 Bankinnskudd	754 082	383 705	174 546	63 761	86 389
Bankinnskudd, kontanter og lignende	754 082	383 705	174 546	63 761	86 389
Omløpsmidler	667 822	329 104	124 320	20 199	36 493
Eiendeler	667 822	329 104	124 320	20 199	36 493
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital					
2050 Annen egenkapital	103 922	90 844	-268 308	-367 519	-367 519
Annen egenkapital	103 922	90 844	-268 308	-367 519	-367 519
Opptjent egenkapital	103 922	90 844	-268 308	-367 519	-367 519
Udisponert resultat (Note 3)	482 664	15 078	359 152	99 211	
Egenkapital (Note 4)	588 586	103 922	90 844	-268 308	-367 519
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Andre avsetninger for forpliktelser					
2180 Andre avsetn. for forpliktelser	-	-	15 000		
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	15 000		
Avsetning for forpliktelser	-	-	15 000		
Annen langsiktig gjeld					
Konvertible lån					
2201 GJELD BENT SLYNGSTAD					
2250 GJELD TIL BEBOERE	-	-	-	300 000	300 000
Konvertible lån	-	-	-	300 000	300 000
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	300 000	300 000
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld					
2400 Leverandørgjeld (Note 5)	79 236	223 182	21 028	-11 494	1 012
Leverandørgjeld	79 236	223 182	21 028	-11 494	1 012
2960 Påløpte kostnader					103 000
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	-	103 000
Kortsiktig gjeld	79 236	223 182	21 028	-11 494	104 012
Gjeld	79 236	223 182	21 028	288 506	404 012
Egenkapital og gjeld	667 822	329 104	126 872	20 198	36 493

NOTER TIL BALANSEN 2023

Note 1: Kundefordringer. Dette er mellomværende mellom sameiet og sameiere ved årets slutt

Note 2: Periodisering: Canal Digital/Telenor (UB 22. Canal Digital og Gjensidige)

Note 3: Udisponert resultat: Dette er årets resultat som overføres til egenkapitalen

Note 4: Egenkapital: Positiv egenkapital på 588.586

Note 5: Leverandørgjeld: Kostnader påløpt i 2023, betalt i 2024. (A&B låseservice, Polar Kraft og Takråd)

Resultatrapport 2023 - Observatoriegata 14 Sameiet

Regnskapskonto	2024		2023			2022			2021			2020		
	Budsjett 2024	Endring bud 24 vs bud# 23	Bokført 23	Budsjett 2023	Endring bud 23 vs bud# 23	Bokført 22	Budsjett 2022	Endring bud 22 vs bud# 22	Bokført 21	Budsjett 2021	Endring bud 21 vs bud# 21	Bokført	Budsjett	Endring bud 20 vs bud# 20
Driftsresultat														
Driftsinntekter														
Salgsinntekter														
3110 ANDRE INNTEKTER (NOTE 1)	471 805	471 805												
3150 INNTEKTER DUGNADSSJØT/SALG AV LEILIGHETER		-8 373	8 373											
3151 INNTEKTER VANNLEKKASJE GATA														
3155 UTBYTTE GJENSIDIGEST/TILSELN	10 000	995	9 005	10 000	-995	8 662	10 000	-1 338	9 125	10 000	-875	10 021	10 000	21
3160 SALG AV TAK (NOTE 2)		-350 001	350 001											
3165 EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER TAK/FASADE (NOTE 3)		-2 999 996	2 999 996											
3170 EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER BRANNARBEID									663 980	663 979	1	1 274 359	459 428	814 931
3180 EKSTRAORDINÆRT INNTEKTER TAK, RØR I KJELLER OG CALLING					0	350 000		350 000						
------ EKSTRAORDINÆRT INNTEKTER TAK														
3201-3219 HUSLEIEINNTEKTER	642 552	0	642 552	642 552	0	584 160	584 160	0	584 160	584 140	20	531 036	531 036	0
Salgsinntekter	**1 124 357**	-2 885 570	4 009 927	**652 552**	3 357 375	942 822	**594 160**	348 662	1 257 265	**1 258 119**	-854	**1 815 416**	**1 000 464**	814 952
Driftsinntekter	**1 124 357**	-2 885 570	4 009 927	**652 552**	3 357 375	942 822	**594 160**	348 662	1 257 265	**1 258 119**	-854	**1 815 416**	**1 000 464**	814 952
Driftskostnader														
Annen driftskostnad														
6200 STRØM (Note 4)	100 000	24 673	75 327	120 000	-44 673	107 235	110 000	-2 765	103 825	90 000	13 825	68629	100 800	-32 171
6320 KOMMUNALE AVGIFTER (Note 5)	210 000	28 857	181 143	170 000	11 143	154 294	150 000	4 294	73 378	160 000	-86 622	156 925	148 000	8 925
6360 RENHOLD	12 000	0	12 000	12 000	0	12 000	12 000	0	13 000	12 000	1 000	12 500	12 000	500
6550 DRIFTSKOSTNADER. (Note 6)	40 000	-17 475	57 475	30 000	27 475	29 574	30 000	-426	39 520	20 000	19 520	10 181	20 000	-9 819
6600 REP OG VEDLIKEHOLD (Note 7)	40 000	4 141	35 859	30 000	5 859	5 921	30 000	-24 079	18 052	40 000	-21 948	31 551	50 000	-18 449
6680 EKSTRAORDINÆRE TAK, RØR I KJELLER OG CALLING		19 950	-19 950			389 771								
6665 EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER TAK/FASADE. (NOTE 8)	785 139	-2 105 558	2 890 697											
6670 EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER BRANNARBEID									431 366	663 979	-232 613	1 200 787	420 000	780 787
6700 HONORAR STYRE (Note 9)	55 000	-3 333	58 333	50 000	8 333	19 366	20 000	-634	20 000	20 000	0	20 000	20 000	0
6701 HONORAR REGNSKAP	40 000	0	40 000	40 000	0	30 000	30 000	0	30 000	30 000	0	30 000	30 000	0
6704 HONORAR VAKTMESTER	20 000	0	20 000	20 000	0	20 000	20 000	0	20 000	20 000	0	20 000	20 000	0
6910 NETT & TV (Note 10)	90 000	5 372	84 628	80 000	4 628	78 594	66 000	12 594	65 590	80 000	-14 410	77 392	72 000	5 392
7500 FORSIKRING (Note 11)	103 000	11 315	91 685	90 000	1 685	80 927	80 000	927	74 615	75 000	-385	71 492	72 000	-508
7740 Øvrelifrenser		-2	2		2	1		1	-4		4	-11		-11
7770 GEBYRER	100	36	64	100	-36	62	100	-38	66	300	-234	162	600	-438
Annen driftskostnad	**1 495 239**	-2 032 024	3 527 263	**642 100**	2 885 163	927 744	**548 100**	379 644	889 416	**1 211 279**	-321 863	**1 699 608**	**965 400**	734 208
Driftskostnader	**1 495 239**	-2 032 024	3 527 263	**642 100**	2 885 163	927 744	**548 100**	379 644	889 416	**1 211 279**	-321 863	**1 699 608**	**965 400**	734 208
Driftsresultat (Note 12)	**-370 882**	-853 546	**482 664**	**10 452**	472 212	15 078	**46 060**	-30 982	367 849	**46 840**	321 009	115 808	**35 064**	80 744
Finansinntekter og finanskostnader														0
Finansinntekter														0
Annen finansinntekt														0
8050 Annen renteinntekt											0	69		69
Annen finansinntekt											0	69		69
Finansinntekter											0	69		69
Annen finanskostnad														0
8150 Annen rentekostnad									11 250	**10 000**	1 250	16 666	**28 000**	-11 334
Annen finanskostnad									11 250	**10 000**	1 250	16 666		16 666
Netto finansresultat									-11 250	**-10 000**	-1 250	-16 597		-16 597
Ordinært resultat før skattekostnad	**-370 882**	-385 960	482 664	**10 452**	472 212	15 078	**46 060**	-30 982	356 599	**36 840**	319 759	**99 211**	**7 064**	92 147
Ordinært resultat	-370 882	-385 960	482 664	10 452	472 212	15 078	46 060	-30 982	356 599	**36 840**	319 759	99 211	7 064	92 147
Ekstraordinære poster														0
Årsresultat (Note 12)	**-370 882**	-385 960	**482 664**	**10 452**	472 212	**15 078**	**46 060**	-30 982	**356 599**	**36 840**	319 759	**99 211**	**7 064**	92 147
Overføringer														0
8950 Overføringer annen egenkapital	**-370 882**	-385 960	482 664	**10 452**	472 212	15 078	**46 060**	-30 982	356 599	**36 840**	319 759	99 211	**7 064**	92 147
Sum overføringer	**-370 882**	-385 960	**482 664**	**10 452**	472 212	**15 078**	**46 060**	-30 982	**356 599**	**36 840**	319 759	**99 211**	**7 064**	92 147

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 1: Andre inntekter.
Budsjett 2024: Innvilget nettostøtte fra Klimaetaten vedr. isolering av taket

Note 2:
Oppgjør for eksklusive rett til tak for 3 sameiere. Vedtatt på årsmøte 14.02.2023.

Note 3:
Ekstraordinære inntekter i forbindelse med nytt tak og fase i baligård. Vedtatt på årsmøte 14.02.2023.

Note 4: Strøm:
44.673 lavere enn budsjett. Skyldes lavere Kw/t samt lavere forbruk. Faktiske kostnader og budsjettet inkluderer støtte fra staten på energi

Note 5: Kommunale avgifter:
Oslo Kommune fortsetter sin ville ferd oppover. I 2023 opp 17%. Vi har lagt inn 10% økning i 2024

Note 6: Driftskostander
20.000 er Alarmlink, resten diverse kontor, hage og bygård

Note 7: Rep. og vedlikehold
35.000 er dør og garasjer. Fremdeles svært høyt.

Note 8: Ekstraordinære kostnader, tak og fasade
2.890.697 er ført på 2023. Ikke ført alle fakturaer pr. 31.12. Avsatt 585.139 til rest
Totalt for tak og fasadeprosjektet inkludert støtte fra klimafondet
2023: 2.890.697
Avsatt 2024: 585.139
Sum: 3.475.837
Støtte fra klimafondet 2024: 471.805
Inntekt: Rett til disponere tak: 350.000
SUM totalt: 2.654.032
Endefasade 2024: Avsatt 200.000

Konto 6665 2024.
585.139 (rest taket) + 200.000 (Hvis vi skal ta endefasaden, til beslutning) = 785.139
NB: Det var en sprekk i budsjettet, ekstra forsterkning av taket kr. 404.262 kr inkl mva. Det var for stor spennvidde i eksisterende bæring, og både Takråd og A. Hansen anbefalte forsterkning og mindre avstand mellom bæringen.

Note 9: Honorarer.
Honorarer til regnskap, styre, vaktmester og trappevask er ihht til vedtak på eks. ord. genfors nov 2022
I budsjettet for 2023 ble det ikke tatt med honorarer til 2 varerepresentanter. Derfor avik.
Det er budsjettert med en vara for 2024

Note 10: Nett og TV.
Noe over budsjett. Skyldes prisjkning. Bør reforhandles

Note 11: Forsikring.
Som budsjettert. 27% økning fra 22 til 24. Bør reforhandles. Men har også hatt store utbetalinger i 2023 > 1 mill.

Note 12: Driftsresultat/årsresultat
Positivt resultat på 482.664. Dette skyldes at 100% av innbetalingen på tak og fasadeprosjektet er inntektsført i 2023, mens ca. 585.139 av kostandene kommer i 2024
Budsjettert et underskudd i 2024, men det skyldes periodisering og 2023 og 2024 må sees i sammenheng. Totalt 23 og 24 gir et overskudd på ca 500.000 (før avsetning endefasade 200.000)

Mrk. Hvis vi ser på normal drift har vi inntekter på 650.000 i 2024 og budsjettente utgifter på 710.000. Det vil si vi går 60.000 i underskudd på normal drift
I 2023 gikk vi kr. 23000 i pluss på ordinær drift. Vi må derfor belege oss på en økning i husleien på maks 10% fra og med 01.01.2025

Prosjektregnskap taket 2023 og 2024

	Ført 23	Ført 24	Totalt
Takråd	154 781	0	154 781
A. Hansen	2 677 478	595 139	3 272 618
Coex advokatene	18 438	0	18 438
Fradrag 3 på toppen andel av takråd faktura	0	-10 000	-10 000
P. ledelse	40 000	0	40 000
SUM	**2 890 697**	**585 139**	**3 475 837**
Betaling fra 3 på toppen, netto	350 000	0	350 000
Støtte fra Klimaetaten, netto	0	471 805	471 805
SUM	**2 540 697**	**113 334**	**2 654 032**

Kommentar. For reperasjon av taket hadde styret en fått en fullmakt fra sameiet i 2022 på totalt 3 millioner. Resutatet er totalt 2.654.032, noe styret er godt fornøyd med

BUDSJETTPOSTER PRESENTERT PÅ ÅRSMØTE 14.02.2023 VS VIRKELIG

	Totalt budsjett	Virkelig
Rigg og drift	1 010 700	1 010 700
Tekking tak 2	662 430	645 430
Tekking brannbalkong	76 000	59 000
Fasade	300 800	300 800
Takråd	110 000	123 825
SUM	**2 159 930**	**2 139 755**
UFORUTSETT		
Beregning brannbalkong		42 000
Ny dør brannbalkong		42 000
Etterisolering 50mm 170X480		100 300
Nye dragere for å forsterke taket		323 410
Røykluke		45 000
Forsinkelse		26 750
Utskifting skadet isolasjon		3 700
Sperre for mus/rotter mot nabobygg		5 470
Kontraktsum fra tilbudsdato(20.12.22) til oppstartsdato(11.09.23)		13 534
Codex advokatene		14 750
Fra 3 på toppen. Andel av takråd sine fakt til sameiet		-8 000
Sum uforutsett		**608 914**
SUM	**2 159 930**	**2 748 669**
Sum inkl mva	2 699 913	3 435 836
P. ledelse inkl. mva*	40 000	40 000
Betaling fra toppen inkl. mva	350 000	350 000
SUM MIN INKL MVA	**2 389 913**	**3 125 836**
ALTERNATIVER		
+25% uforutsette kostander	597 478	
SUM 25% eksta	**2 987 391**	**3 125 836**
Støtte klimaetaten		471 805
SUM	**2 987 391**	**2 654 031**

Det er stor usikkerhet knyttet til prisene da de ikke vet tilstanden på taket
Må avklares mer detaljert i møte med Entreprenør

Referat fra Årsmøte 2024 i Observatoriegata 14

17.06 2024 kl. 18.30-20.30 på Ruseløkka skole Auditoriet i 6. etg.

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Forslag: Ole Petter Holen
Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede
Antall fremmøtte: 9
Antall fullmakter: 1
Det vil si at 10 stemmeberettiget og fullmakter var representert av totalt 14 sameiere. Årsmøte var med dette beslutningsdyktig.

1.3. Valg av referent og minst en møtedeltaker som protokollvitne
Forslag: Ole Petter Holen som referent og Anders Heltzen som protokollvitne
Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.4. Godkjenning av møteinnkallingen
Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.5. Saker til behandling
1. Status i sameiet
2. Vedtektsendring
3. Godkjennelse av regnskap og balanse for 2023
4. Valg og organisering av arbeider
5. Eventuelt

---

1. Status i sameiet, hva ble gjort i 2023

I 2023 fikk vi endelig løst rotteproblemet. Verst gikk det ut over leiligheten i 1. etg. Det er oppdaget en rotte i forbindelse med takprosjektet, men den kan ha kommet over tak. Vi krysser fingrene og håper på det beste videre fremover.
Dørcalling har det vært noen problemer med, men virker OK.

2023 ble brukt til planlegging og gjennomføring av takprosjektet. Her var det to prosjektet. Reparasjon av sameiets tak og etablering av private takterrasser på taket for 3 leiligheter på toppen. Reparasjon av taket ble ferdig i 2023. I skrivende stund er ikke takterrassene ferdig, men sannsynligvis er prosjektet avsluttes før sommerferien.
På årsmøte 14.02.2023 ble det fattet følgende vedtak:

- Sameiet aksepterer tilbudet fra «3 på toppen» og gir «3 på toppen» mulighet for en eksklusiv rett til å bygge takterrasser på taket. Sameiet eier taket etter utbygging.
- Styret får fullmakt til å gå i forhandlinger med valgt entreprenør om utbedring av taket med en kostnadsramme på 3 millioner inkl. mva.
- Rammen på 3 millioner blir finansiert med ekstraordinære innbetalinger i løpet av 2023.

Styret vurderer gården nå som bra vedlikeholdt. Det er ingen store prosjekter (unntatt evt. gavlveggen) som styret ser. På sikt er det følgende vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres.
* Ny asfalt og evt. membran i inngangsparti. Det lekker ned i kjelleren
* Fasade forside, pussing og maling
* Takrenner på topp mot obs gaten. Lekker
* Oppussing av oppgangene

2. Vedtektsendring

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall

1. Takterrasse og (brann)balkong
I forbindelse med bygging av private takterrasser på taket ble det utarbeidet en avtale mellom sameiet og 3 på toppen. **SE VEDLEGG 5.** I avtalens punkt 4 Vedtektsendring står det:
«Dagens vedtekter inkluderer ikke takterrassene.
Seksjonseierne plikter å godta vedtektsfestet endring av vedlikeholdsansvar for egen terrasse, tilbehør til disse, bærekonstruksjoner for terrassene som hviler på taket og oppganger etter denne avtale ved neste ordinære eller ekstraordinære årsmøte.
Sameiet plikter å vedtektsfeste seksjonseiernes eksklusive bruksrett til takterrassene på samme møte.
Vedtektsendringene må være foretatt før seksjonseierne kan ta i bruk terrassene. Det gis likevel midlertidig tillatelse til å anvende disse inntil sameiermøtet for vedtakene er avholdt.»

Det ble også utarbeidet en avtale om eksklusive bruksrett for 3 på toppen til tidligere bannbalkonger. **SE VEDLEGG 6.** Brannbalkongene er nå ikke er en del av sameiets brannkonsept. For begge avtalene har sameiet fått advokatbistand. Forhandlingspartnere for sameiet har vært Silvany Bricen og Anders Heltzen. 3 på toppen har vært representert ved Mie Mortensen, Anders Leknessund og Ole Petter Holen

Forslag til vedtak: De 3 leilighetene på toppen har eksklusiv bruksrett til takterrasser på toppen av taket, samt tidligere brannbalkong. 3 på toppen godkjenner vedlikeholdsansvaret for takterrassen og tidligere brannbalkong slik det er ~~beskrevet~~ regulert i avtale mellom 3 på toppen og sameiet, datert 25.10.2023

Vedtak: Ved å bytte ut ordet beskrevet til regulert ble forslaget enstemmig vedtatt.
Reviderte vedtekter ligger vedlagt.

2. Vedlikeholdsansvar for balkonger
I forbindelse med oppføring av balkonger 2016, ble ikke vedlikeholdsplikten oppdatert i vedtektene. Balkongene ble finansiert og eies av hver enkelt sameier. Det er derfor den respektive sameier som har vedlikeholdsansvaret for balkongene. Dette inkluderer ramme, rekkverk, dekke og dør. Sameiet har ansvaret for fasaden.

Forslag til vedtak: I 2016 valgte flere å oppføre egenfinansierte balkonger i bakgården. Det er derfor den respektive sameier som har vedlikeholdsansvaret for balkongene. Dette inkluderer ramme, rekkverk, dekke og dør. Sameiet har ansvaret for fasaden.

Vedtak: Enstemmig vedtatt
Reviderte vedtekter ligger vedlagt.

---

3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse 2023, samt budsjett 2024

Regnskap og balanse 2023 samt budsjett 2024 ligger vedlagt. **SE VEDLEGG 1.**
Årsregnskapet for 2023 viser et positivt resultat på NOK 482.664. Det var budsjettert med et positivt resultat på NOK 10.352

Det positive avviket relateres til periodisering av takprosjektet. Ser vi 2023 og 24 under ett får vi et positivt resultat. Se prosjektregnskapet for reparasjon av taket. **SE VEDLEGG 2A og SE VEDLEGG 2B.**
Se også noter til regnskapet for 2023. **SE VEDLEGG 1.**

Det har vært diskusjoner i styret om endeveggen også skal pusses opp. Styret valgte å ikke prioritere dette i 2023, da styret ønsket å få kontroll på kostnadene og inntektene først. Nå som vi har fått støtte fra Klimaetaten, har vi mulighet for å prioritere endeveggen. Pristilbudet som foreligger, er på ca. 200.000

Rehabilitering ligger inne i budsjettet for 2024 i post 6665. Ønsker ikke sameiet denne rehabilitering vil 200.000 bli tatt ut av budsjettet. **SE VEDLEGG 3**

På grunn av høy prisøkning de siste årene og særlig på kommunale avgifter, driftes sameiet under normale drift med et estimert underskudd. I 2023 gikk vi ca. kr. 23.000 i pluss når vi ser på normal drift. Budsjettet for 2024 viser et estimert underskudd på ca. 60.000 på normal drift. Styret foreslår derfor en økning i felleskostnadene fra og med 2025 på maksimalt 10%

2023 var et spesielt år med reparasjon av taket med stor arbeidsmengde for styret. Det ble derfor valgt inn 2 varamedlemmer for 2023. Nå som vi går tilbake til mer normal drift er det ikke behov for det lengre. Budsjettet for 2024 inkluderer derfor kun et varamedlem.

Forslag til vedtak: Vedlagte resultatregnskap for 2023 godkjennes. (Krever 50% flertall)
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til vedtak: Vedlagte balanse for 2023 godkjennes. (Krever 50% flertall)
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til vedtak: Vedlagte budsjettet for 2023 godkjennes. (Krever 50% flertall)
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Forslag til vedtak: Endeveggen/gavlveggen pusses opp til en kostand på maks 200.000 +/-20% (Krever 50% flertall)
Vedtak: Utsettes. Enstemmig vedtatt

Forslag til vedtak: Felleskostnadene øker med maksimalt 10% fra og med 2025. (Krever 50% flertall)
Vedtak: Enstemmig vedtatt

---

4. Valg og organisering av arbeider i Sameiet

Styret har i 2023 bestått av følgende
Styreleder: Ole Petter (Januar og februar 2023)
Styreleder. Mie (Mars til desember)
Forretningsfører og nestleder: Ole Petter Holen
Varamedlem: Silvany og Anders

Honorarer

Styreleder	25.000
Nestleder	25.000
Varamedlem	5.000
Vaktmester	20.000
Regnskap	40.000
Trappevask	12.000

Styret er av den oppfatning at styreleder bør bo i sameiet.
Styret er av den oppfatning at styret bør består av tre styremedlemmer og en vara, men historisk har dette vist seg å være vanskelig. Det er også dette som står i våre vedtekter.

Mie Mortensen har sagt seg villig til å fortsette som styreleder med mindre det er andre som melder seg.
Ole Petter Holen har sagt seg villig til å fortsette som nestleder også i 2024
Styret har ikke landet vararepresentant.
Bent Slyngstad har fungert som vaktmester i 2023 og stiller seg også til rådighet for 2024
Ole Petter Holen har vært forretningsfører i 2023 og sagt seg villig til å fortsette også i 2024
Vi oppfordrer sameiere som vurderer jobben som styreleder eller styremedlem om å melde sin interesse til styreleder Mie **før årsmøtet**

Forslag til vedtak

A. ~~Med mindre det er ikke er noen som melder seg som styremedlem, fraviker vi vedtektene og at styret~~ for 2024 består av styreleder, nesteleder og vara. (Gitt at vi får på plass en vara). Ny vara Ingrid Solberg, ble foreslått av årsmøtet. Hun aksepterte.
B. Honorarer (ref ovenfor) holdes uendret for 2024

Styresammensetning og roller 2024

- ~~Styreleder: Mie evt. ny person~~
- Nestleder: Ole Petter
- Varamedlem: Ingrid Solheim (foreslått i møte)

I tillegg har vi

- ~~Forretningsfører: Ole Petter~~
- ~~Vaktmester: Bent~~

Vedtak: A. Enstemmig vedtatt
Vedtak: B. Enstemmig vedtatt

5. Eventuelt

5.1 Boder i kjelleren
Det har vært noe uklarhet om boder i kjelleren. Styret har nå etablert en ny bod i kjelleren. Vedlagt ligger ny revidert bodplan. **SE VEDLEGG 4**

I etterkant av møte ble Andreas og Gina enige om at de bytter bod på permanent basis. Ny bodplan med nevnte endringer ligger vedlagt. Fra og med 19.06.2024 er det denne reviderte bodplanen som gjelder. Styret takker Andreas for stor fleksibilitet.

5,2 Vedlikehold
Dette punktet ble diskutert i møtet.
Årsmøte ser følgende potensielle vedlikeholdsoppgaver
* Ny asfalt og evt. membran i inngangsparti. Det lekker ned i kjelleren
* Fasade forside, pussing og maling
* Takrenner på topp mot obs gaten. Lekker
* Oppussing av oppgangene
* Gavlvegg fasade
* Nye dører mot gate og inn mot oppgang

På årsmøte ble det diskutert hva som er mest prekært og ny asfalt og evt. membran ønsket årsmøte å prioritere. Dette er viktig at blir sjekket ut så raskt som mulig, da reparasjon i kjeller (via Gjensidige) ikke kan gjennomføres så lenge det lekker fra portrommet og ned i kjeller.
På årsmøte ble det også diskutert å etablere en arbeidsgruppe. Anders H. meldte seg til dette arbeidet. Etter møtet ønsket også Nina Slyngstad å være med i denne gruppen.

Vedtak: Styreleder Mie tar dialogen videre med å etablere arbeidsgruppen. Årsmøte ga styret fullmakt til å innhente priser samt gjennomføre av utbedring av portrom for å stoppe lekkasje ned i kjeller.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedtak: Til neste årsmøte vil styre presentere en prioritering samt priser på tiltak som må/bør gjennomføres.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble avsluttet kl. 20.15

Oslo 19.06.2024

Protokollvitne Anders Heltzen

Referent Ole Petter Holen

AVTALE OM RETT TIL UTBYGGING OG BRUK AV FELLESEAREAL TIL PRIVAT TAKTERRASSE

1. PARTENE

Denne avtalen er inngått mellom

Sameiet Observatoriegata 14 (org nr. 916734395)
Heretter omtalt «**Sameiet**»

Og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 10), i dag eiet av Andreas Leknessund

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 12, i dag eiet av Magnus Asp

og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 5, i dag eiet av Ole Petter Holen og Finn Olsen med 50/50

heretter omtalt «**seksjonseierne**».

Det i dag inngått følgende avtale («**Avtalen**») om rett til å bygge ut takterrasser i medhold av beslutning på årsmøte 14. februar 2023 med aksept fra sameierne, som vist på vedlagte skisse til dette årsmøtet. Se vedlegg 1. Avtalen følger til enhver tid eier av seksjonene.

Sameiet er eierseksjonssameiet Observatorie gate 14. Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209 bnr. 252 i Oslo kommune («**Eiendommen**»).

Seksjonseierne er representert ved Mie Mortensen, som også er prosjektleder for utbygging av takterrassene.

Det understrekes at Mie Mortensen og Ole Petter Holen er styremedlemmer på nåværende tidspunkt. De skal dermed ikke delta i styrebehandling av denne avtalen.

Hva gjelder sameiets partsforhold overfor entreprenør, er Ole Petter Holen prosjektleder. Mie Mortensen er prosjektleder for takterrassene.

2. AREALET OG HVA AVTALEN GJELDER

Avtalen gjelder seksjonseierne sin utøvelse av opsjon første gang vedtatt på årsmøte i 2018, senere forlenget, så fornyet/endret av sameiet, deretter vedtatt på årsmøte 14. februar 2023. Det ble videre vedtatt at det skal utarbeides en avtale (denne avtalen) mellom sameiet og seksjonseierne etter gjennomført møte med entreprenør.

Forslaget som ble vedtatt på Årsmøte 14.02.2023 lyder: Sameiet aksepterer tilbudet fra «3 på toppen» og gir «3 på toppen» mulighet for en eksklusiv rett til å bygge takterrasser på taket. Sameiet eier taket etter utbygging. Se vedlegg 2. Avtalen gjelder bygging og bruk av private takterrasser på taket, i henhold til Vedlegg 1.

3. EIERSKAPSFORHOLD

Det er den respektive seksjon som vil eie sin takterrasse og har eksklusiv bruksrett til denne. Eierskapet gjelder takterrasse i sin helhet, inkludert alle bygningsdeler som tilhører takterrassen og bærekonstruksjon som terrassene bygger på (dragere som terrassebordene ligger på, ikke selve takkonstruksjonen), samt oppgangene til disse, herunder; rekkverk, treplatting og evt, elektriske installasjoner, dør ned til seksjonene og annet.

Takterrassene skal bygges på nivå over det som utgjør selve taket, som sameiet før bygging av takterrassene skal utbedre. Grenselinjen mellom sameiets ansvar og seksjonseiernes ansvar går ved all konstruksjon som bygges oppå, gjennom og i tilknytting til taket og utgjør takterrassene og oppgangene med tilbehør til disse.

Sameiet eier taket som terrassene bygges på, og står for alle kostnader til utbedring av selve taket samt normalt vedlikehold av dette videre fremover.

4. VEDTEKTSENDRING

Dagens vedtekter inkluderer ikke takterrassene.

Seksjonseierne plikter å godta vedtektsfestet endring av vedlikeholdsansvar for egen terrasse, tilbehør til disse, bærekonstruksjoner for terrassene som hviler på taket og oppganger etter denne avtale ved neste ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Sameiet plikter å vedtektsfeste seksjonseiernes eksklusive bruksrett til takterrassene på samme møte.

Vedtektsendringene må være foretatt før seksjonseierne kan ta i bruk terrassene. Det gis likevel midlertidig tillatelse til å anvende disse inntil sameiermøtet for vedtakene er avholdt.

5. UTBYGGINGSANSVAR OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Utbyggerne har solidarisk ansvar overfor sameiet for følgende:

- All skade på egen seksjon
- All skade på andre seksjoner og fellesareal, som kan knyttes til utbyggingen av takterrassene. Dette gjelder både skade som materialiserer seg underveis i utbyggingsprosess eller ved ferdigstillelse, men også skade som oppstår senere, som kan knyttes til utbygging og bruk, utover naturlig slitasje og alder. Skade må utbedres uten ugrunnet opphold. Dette er ikke begrenset til byggefeil eller seksjonseiernes kontrollansvar. Seksjonseierne og sameiet skal benytte seg av sameiets gårdsforsikring når det gjelder skade på tak, takterrasser eller andre forhold som kan knyttes til utbygging og bruk.
- Alle kostnader knyttet til utbygging av takterrassene. Hvis utbygging av takterrassene viser seg å bli mer omfattende enn planlagt, er det seksjonseiernes fulle ansvar likeså.

- Alt fremtidig vedlikehold og utskiftning i sin helhet for takterrassen med tilbehør, oppganger og bærekonstruksjoner (dragere som terrassebordene ligger på).
- Alle søknader, lovlighet og offentligrettslige tillatelser for takterrassen.
- Takterrassene inngår i sameiets gårdsforsikring. Ved økning i forsikringspremie for bygget grunnet takterrassene, betaler seksjonseierne økningen for evig tid slik den faktureres av forsikringsselskapet. Seksjonseierne betaler for den økningen i forsikringen som isolert sett gjelder takterrassene. Ved skade på takterrasse og bruk av gårdsforsikringen, betaler seksjonseierne egenandel og eventuell etterfølgende økning i forsikringspremiene. Dersom seksjonseierne bruker sameiets forsikring i sak vedrørende takterrassene og/eller taket skal sameiets styre varsles.
- Etter ferdigstillelse av takterrasser, må seksjonseierne oppdatere og bekoste sameiets gjeldende brannplan til å omfatte takterrassene. De tiltak som er nødvendige å gjennomføre, må utføres og bekostes av seksjonseierne. Dette omfatter også fremtidige brannsikringskrav, tilknyttet takterrassene.
- Hvis det må gjøres inngrep i takterrasse, oppgang eller konstruksjonen for takterrassen for at sameiet skal gjennomføre påkrevd vedlikehold for bygningsdeler og tak det har ansvar for, bærer seksjonseierne kostnad for inngrep i og tilbakeføres i sin helhet av takterrasse, oppgang, tilbehør og konstruksjoner.

Et styrende prinsipp ved tolkning av denne avtalen er at sameiet skal holdes fullstendig skadesløs som følge av at seksjonseierne bygger takterrasser og bruken av disse.

Ansvar etter denne avtale følger seksjonen. Seksjonseierne plikter å informere om denne avtalen ved overdragelse av seksjonen.

Arbeidene skal gjennomføres uten urimelig ulempe eller skade for øvrige seksjonseiere. Arbeidene skal sluttføres uten unødig opphold.

Det skal tilstrebes at arbeidene i forbindelse med takterrassene skal skje samtidig som sameiet utbedrer taket, og av samme entreprenør, se punkt 5.

6. OMKOSTNINGER OG VEDERLAG

6.1 Vederlag

Utbyggingsrett og etterfølgende bruksrett til takterrasser overdras for NOK 350 000 inkl. mva. til sameiet («**vederlaget**»).

6.2 Oppgjør

Seksjonseiernes oppgjør for rett til utbygging og eksklusiv bruksrett av definert område av taket, se Vedlegg 1, innbetales samlet til sameiet før seksjonseierne starter utbygging av takterrasser. Dersom vederlaget ikke blir betalt ved forfall, skal seksjonseierne svare renter etter lov om forsinkelsesrenter av det til enhver tid utestående beløp. Betalingen skjer under forutsetning av at seksjonseiernes rettigheter blir nedfelt i sameiets vedtekter.

Det er seksjonseiernes ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger.

7. UTBYGGING AV TAKTERRASSER

7.1 Generelt

Avtalen forutsetter at seksjonseierne skal benytte samme entreprenør som Sameiet skal benytte til utbedring av taket, A. Hansen Gruppen AS («Entreprenøren»), som også er ansvarlig søker for takterrassene.

Rammetillatelse ble gitt 22. juni 2021 og gjelder til 22. juni 2024. Igangsettelsestillatelse ble gitt 10. juli 2023.

Sameiet og seksjonseierne har inngått hver sin avtale med entreprenør.

Entreprenøren skal gis instruks om å føre regnskap som kan ettergås.

7.2 FORSINKELSER OG/ELLER MERKOSTNADER

Kostnader ved eventuelle forsinkelser og/eller merkostnader i forelagte planer for samlet byggeprosjekt (ref. til Vedlegg 3 fremdriftsplan) som følge av arbeidet med takterrassene og tilgangsbygg til disse, er seksjonseiernes fulle ansvar.

8. VERNETING

Partene skal forsøke å løse enhver tvist i minnelighet. Dersom partene ikke oppnår enighet etter forhandlinger, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneting.

9. SIGNATUR

Denne Avtale er utarbeidet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sift eksemplar.

Sted/Dato
Oslo, 25. Oktober 2023

For Sameiet:

Observatoriegata 14

For Seksjonseierne:

Mie Mortensen etter fullmakt

AVTALE OM RETT TIL UTBYGGING OG BRUK AV FELLESEAREAL TIL PRIVAT TAKTERRASSE

1. PARTENE

Denne avtalen er inngått mellom

Sameiet Observatoriegata 14 (org nr. 916734395)
Heretter omtalt «**Sameiet**»

Og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 10), i dag eiet av Andreas Leknessund

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 12, i dag eiet av Magnus Asp

og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 5, i dag eiet av Ole Petter Holen og Finn Olsen med 50/50

heretter omtalt «**seksjonseierne**».

Det i dag inngått følgende avtale («**Avtalen**») om rett til å bygge ut takterrasser i medhold av beslutning på årsmøte 14. februar 2023 med aksept fra sameierne, som vist på vedlagte skisse til dette årsmøtet. Se vedlegg 1. Avtalen følger til enhver tid eier av seksjonene.

Sameiet er eierseksjonssameiet Observatorie gate 14. Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209 bnr. 252 i Oslo kommune («**Eiendommen**»).

Seksjonseierne er representert ved Mie Mortensen, som også er prosjektleder for utbygging av takterrassene.

Det understrekes at Mie Mortensen og Ole Petter Holen er styremedlemmer på nåværende tidspunkt. De skal dermed ikke delta i styrebehandling av denne avtalen.

Hva gjelder sameiets partsforhold overfor entreprenør, er Ole Petter Holen prosjektleder. Mie Mortensen er prosjektleder for takterrassene.

2. AREALET OG HVA AVTALEN GJELDER

Avtalen gjelder seksjonseierne sin utøvelse av opsjon første gang vedtatt på årsmøte i 2018, senere forlenget, så fornyet/endret av sameiet, deretter vedtatt på årsmøte 14. februar 2023. Det ble videre vedtatt at det skal utarbeides en avtale (denne avtalen) mellom sameiet og seksjonseierne etter gjennomført møte med entreprenør.

Forslaget som ble vedtatt på Årsmøte 14.02.2023 lyder: Sameiet aksepterer tilbudet fra «3 på toppen» og gir «3 på toppen» mulighet for en eksklusiv rett til å bygge takterrasser på taket. Sameiet eier taket

etter utbygging. Se vedlegg 2. Avtalen gjelder bygging og bruk av private takterrasser på taket, i henhold til Vedlegg 1.

3. EIERSKAPSFORHOLD

Det er den respektive seksjon som vil eie sin takterrasse og har eksklusiv bruksrett til denne. Eierskapet gjelder takterrasse i sin helhet, inkludert alle bygningsdeler som tilhører takterrassen og bærekonstruksjon som terrassene bygger på (dragere som terrassebordene ligger på, ikke selve takkonstruksjonen), samt oppgangene til disse, herunder; rekkverk, treplatting og evt, elektriske installasjoner, dør ned til seksjonene og annet.

Takterrassene skal bygges på nivå over det som utgjør selve taket, som sameiet før bygging av takterrassene skal utbedre. Grenselinjen mellom sameiets ansvar og seksjonseiernes ansvar går ved all konstruksjon som bygges oppå, gjennom og i tilknytting til taket og utgjør takterrassene og oppgangene med tilbehør til disse.

Sameiet eier taket som terrassene bygges på, og står for alle kostnader til utbedring av selve taket samt normalt vedlikehold av dette videre fremover.

4. VEDTEKTSENDRING

Dagens vedtekter inkluderer ikke takterrassene.

Seksjonseierne plikter å godta vedtektsfestet endring av vedlikeholdsansvar for egen terrasse, tilbehør til disse, bærekonstruksjoner for terrassene som hviler på taket og oppganger etter denne avtale ved neste ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Sameiet plikter å vedtektsfeste seksjonseiernes eksklusive bruksrett til takterrassene på samme møte.

Vedtektsendringene må være foretatt før seksjonseierne kan ta i bruk terrassene. Det gis likevel midlertidig tillatelse til å anvende disse inntil sameiermøtet for vedtakene er avholdt.

5. UTBYGGINGSANSVAR OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Utbyggerne har solidarisk ansvar overfor sameiet for følgende:

- All skade på egen seksjon
- All skade på andre seksjoner og fellesareal, som kan knyttes til utbyggingen av takterrassene. Dette gjelder både skade som materialiserer seg underveis i utbyggingsprosess eller ved ferdigstillelse, men også skade som oppstår senere, som kan knyttes til utbygging og bruk, utover naturlig slitasje og alder. Skade må utbedres uten ugrunnet opphold. Dette er ikke begrenset til byggefeil eller seksjonseiernes kontrollansvar. Seksjonseierne og sameiet skal benytte seg av sameiets gårdsforsikring når det gjelder skade på tak, takterrasser eller andre forhold som kan knyttes til utbygging og bruk.
- Alle kostnader knyttet til utbygging av takterrassene. Hvis utbygging av takterrassene viser seg å bli mer omfattende enn planlagt, er det seksjonseiernes fulle ansvar likeså.
- Alt fremtidig vedlikehold og utskiftning i sin helhet for takterrassen med tilbehør, oppganger og bærekonstruksjoner (dragere som terrassebordene ligger på).
- Alle søknader, lovlighet og offentligrettslige tillatelser for takterrassen.
- Takterrassene inngår i sameiets gårdsforsikring. Ved økning i forsikringspremie for bygget grunnet takterrassene, betaler seksjonseierne økningen for evig tid slik den faktureres av forsikringsselskapet. Seksjonseierne betaler for den økningen i forsikringen som isolert sett gjelder takterrassene. Ved skade på takterrasse og bruk av gårdsforsikringen, betaler seksjonseierne egenandel og eventuell etterfølgende økning i forsikringspremiene. Dersom seksjonseierne bruker sameiets forsikring i sak vedrørende takterrassene og/eller taket skal sameiets styre varsles.
- Etter ferdigstillelse av takterrasser, må seksjonseierne oppdatere og bekoste sameiets gjeldende brannplan til å omfatte takterrassene. De tiltak som er nødvendige å gjennomføre, må utføres og bekostes av seksjonseierne. Dette omfatter også fremtidige brannsikringskrav, tilknyttet takterrassene.
- Hvis det må gjøres inngrep i takterrasse, oppgang eller konstruksjonen for takterrassen for at sameiet skal gjennomføre påkrevd vedlikehold for bygningsdeler og tak det har ansvar for, bærer seksjonseierne kostnad for inngrep i og tilbakeføres i sin helhet av takterrasse, oppgang, tilbehør og konstruksjoner.

Et styrende prinsipp ved tolkning av denne avtalen er at sameiet skal holdes fullstendig skadesløs som følge av at seksjonseierne bygger takterrasser og bruken av disse.

Ansvar etter denne avtale følger seksjonen. Seksjonseierne plikter å informere om denne avtalen ved overdragelse av seksjonen.

Arbeidene skal gjennomføres uten urimelig ulempe eller skade for øvrige seksjonseiere. Arbeidene skal sluttføres uten unødig opphold.

Det skal tilstrebes at arbeidene i forbindelse med takterrassene skal skje samtidig som sameiet utbedrer taket, og av samme entreprenør, se punkt 5.

6. OMKOSTNINGER OG VEDERLAG

6.1 Vederlag

Utbyggingsrett og etterfølgende bruksrett til takterrasser overdras for NOK 350 000 inkl. mva. til sameiet («**vederlaget**»).

6.2 Oppgjør

Seksjonseiernes oppgjør for rett til utbygging og eksklusiv bruksrett av definert område av taket, se Vedlegg 1, innbetales samlet til sameiet før seksjonseierne starter utbygging av takterrasser. Dersom vederlaget ikke blir betalt ved forfall, skal seksjonseierne svare renter etter lov om forsinkelsesrenter av det til enhver tid utestående beløp. Betalingen skjer under forutsetning av at seksjonseiernes rettigheter blir nedfelt i sameiets vedtekter.

Det er seksjonseiernes ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger.

7. UTBYGGING AV TAKTERRASSER

7.1 Generelt

Avtalen forutsetter at seksjonseierne skal benytte samme entreprenør som Sameiet skal benytte til utbedring av taket, A. Hansen Gruppen AS («**Entreprenøren**»), som også er ansvarlig søker for takterrassene.

Rammetillatelse ble gitt 22. juni 2021 og gjelder til 22. juni 2024. Igangsettelsestillatelse ble gitt 10. juli 2023.

Sameiet og seksjonseierne har inngått hver sin avtale med entreprenør.

Entreprenøren skal gis instruks om å føre regnskap som kan ettergås.

7.2 Forsinkelser og/eller merkostnader

Kostnader ved eventuelle forsinkelser og/eller merkostnader i forelagte planer for samlet byggeprosjekt (ref. til Vedlegg 3 fremdriftsplan) som følge av arbeidet med takterrassene og tilgangsbygg til disse, er seksjonseiernes fulle ansvar.

8. VERNETING

Partene skal forsøke å løse enhver tvist i minnelighet. Dersom partene ikke oppnår enighet etter forhandlinger, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneting.

9. SIGNATUR

Denne Avtale er utarbeidet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/Dato
Oslo, 25. Oktober 2023

For Sameiet:

Observatoriegata 14

For seksjonseierne

Mie Mortensen etter fullmakt

Det er seksjonseiernes ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger.

7. UTBYGGING AV TAKTERRASSER

7.1 Generelt

Avtalen forutsetter at seksjonseierne skal benytte samme entreprenør som Sameiet skal benytte til utbedring av taket, A. Hansen Gruppen AS («**Entreprenøren**»), som også er ansvarlig søker for takterrassene.

Rammetillatelse ble gitt 22. juni 2021 og gjelder til 22. juni 2024. Igangsettelsestillatelse ble gitt 10. juli 2023.

Sameiet og seksjonseierne har inngått hver sin avtale med entreprenør.

Entreprenøren skal gis instruks om å føre regnskap som kan ettergås.

7.2 Forsinkelser og/eller merkostnader

Kostnader ved eventuelle forsinkelser og/eller merkostnader i forelagte planer for samlet byggeprosjekt (ref. til Vedlegg 3 fremdriftsplan) som følge av arbeidet med takterrassene og tilgangsbygg til disse, er seksjonseiernes fulle ansvar.

8. VERNETING

Partene skal forsøke å løse enhver tvist i minnelighet. Dersom partene ikke oppnår enighet etter forhandlinger, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneting.

9. SIGNATUR

Denne Avtale er utarbeidet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/Dato
Oslo, 25. Oktober 2023

For Sameiet:

Observatoriegata 14

For seksjonseierne

Mie Mortensen etter fullmakt

AVTALE OM BRUKSTILLATELSE TIL BALKONG

Mellom

Sameiet Observatoriegata 14 (org nr. 916734395)
Heretter omtalt «**Sameiet**»

Og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 10, i dag eiet av Andreas Leknessund

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 12, i dag eiet av Magnus Asp

og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 5, i dag eiet av Ole Petter Holen og Finn Olsen med 50/50

heretter omtalt «**seksjonseierne**».

er det i dag inngått følgende avtale («**Avtalen**») om rett til å anvende sameiets tidligere brannbalkong (Balkong), i medhold av innstilling og beslutningsgrunnlag på årsmøte 14. februar 2023 med aksept fra sameierne, se Vedlegg 1.

som vist på vedlagte skisse til dette årsmøtet, se Vedlegg 2

1. PARTENE

Sameiet er eierseksjonssameiet Observatorie gate 14. Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209 bnr. 252 i Oslo kommune («**Eiendommen**»).

Seksjonseierne er representert ved Mie Mortensen og Ole Petter Holen.

Det understrekes at Ole Petter Holen og Mie Mortensen er styremedlemmer på nåværende tidspunkt. De skal dermed ikke delta i styrebehandling av denne avtalen.

Hva gjelder sameiets partsforhold overfor entreprenør, er Ole Petter Holen prosjektleder. Mie Mortensen er prosjektleder for takterrassene.

2. AREALET OG HVA AVTALEN GJELDER

Sameiet har besluttet å rehabilitere balkongen med oppussing av overflate gulv, takrenner og utbedring av rekkverk. Videre vil sameiet foreta utskifting av dør til bod for leilighet (Gnr. 209 bnr. 252 snr. 10, i dag eiet av Andreas Leknessund) som følge av endret tilgang til denne etter tidligere ferdigstilt ombygging og endrede brannplaner foretatt av sameiet. Det foreligger en tilstandsrapport for balkongen, se Vedlegg 3.

Som kompensasjon for bruksrett til balkongen har seksjonseierne tilbudt sameiet å bekoste kjøp og oppføring av nytt rekkverk i stål, tilsvarende utforming, kvalitet og farge som øvrige balkongrekkverk i bakgården, samt terrasselemmer for å dekke og verne gulvet på balkongen.

Forutsetning for denne avtalen er at balkongen kan anvendes til privat benyttelse og at den ikke på noe tidspunkt regnes som brannbalkong fra offentlige myndigheter eller andre nærstående parters side. Dersom det på noe fremtidig tidspunkt blir behov for endringer i krav til sameiets brannplaner som vil kreve endringer av balkongens status skal seksjonseiernes bruksrett opphøre med virkning slik at sameiets eller offentlig myndighets pålegg og tidsfrister overholdes. I et slikt tilfelle skal seksjonseiere kompenseres for henførbare kostnader.

Det er den respektive seksjonseier som vil ha bruksrett og ansvar overfor sameiet for den del av balkongen som utgår fra den respektive eierseksjon.

Balkongen er en del av sameiets fasade. Etter gjennomført rehabilitering, samt oppføring av nytt rekkverk avgrenses sameiets fremtidige ansvar til rekkverket. Terrasselemmer og eventuelt andre tilhørende bygningsdeler på innsiden av rekkverket, samt ekstraordinær slitasje på gulv og vegger som følge av bruken, vil være den respektive seksjonseiers ansvar, herunder også dører fra egen seksjon til balkongen.

Seksjonseierne inngår direkte avtaler med leverandør for rekkverk, oppføring av disse samt terrasselemmer, og foretar direkte utbetalinger av samtlige kostnader forbundet med dette uavhengig av sameiet. Garantier for kjøp og oppføring av rekkverk overleveres til sameiets oppbevaring. Det er seksjonseiernes ansvar å kunne dokumentere overfor sameiet at valg av rekkverk og oppføring av dette følger byggmessige normer og offentlige forskrifter tilpasset seksjonseiernes bruk av balkongen.

Dersom seksjonseierne ønsker å anlegg eller oppføre installasjoner utover det som forefinnes på balkongen pr dags dato av noen art skal dette først fremmes for sameiet for eventuell skriftlig godkjennelse.

3. VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseierne har solidarisk ansvar overfor sameiet for følgende:

- All skade på egen seksjon, andre seksjoner og fellesareal, som kan knyttes til bruk av balkongen og eventuelle tillatte tilleggsinstallasjoner. Skade må utbedres uten ugrunnet opphold.
- All fremtidig vedlikehold og utskiftning i sin helhet for terrasselemmer med eventuelt tilbehør, og også eventuelle tillatte tilleggskonstruksjoner hvis ikke annet er avtalt.
- Balkongen inngår i sameiets gårdsforsikring. Dersom brukstillatelsen medfører økt forsikringspremie for bygget, betaler seksjonseierne økningen for evig tid slik den faktureres av forsikringsselskapet. Ved skade på balkongen og bruk av byggforsikring, betaler seksjonseierne egenandel og eventuell etterfølgende økning i forsikringspremien. Seksjonseierne og sameiet skal benytte seg av sameiets gårdsforsikring når det gjelder skade på balkong, rekkverk, terrasselemmer og eventuelle andre tilhørende bygningsdeler på innsiden av rekkverket, samt gulv og vegger og andre forhold som kan knyttes til bruk. Dersom seksjonseierne bruker sameiets forsikring i sak vedrørende balkongen skal sameiets styre først varsles.

- Hvis det må gjøres inngrep på balkongen eller anvendelse av denne for at sameiet skal gjennomføre vedlikehold av bygningsdeler og fasader, skal seksjonseierne tillate dette uten vederlag og slik at arbeid kan utføres uten unødig opphold eller kostnad for sameiet.

Et styrende prinsipp ved tolkning av denne avtalen er at sameiet skal holdes fullstendig skadesløs som følge av seksjonseierne bruk av balkongen.

Ansvar etter denne avtale følger seksjonen. Seksjonseierne plikter å informere om denne avtalen ved overdragelse av seksjonen.

Det er forutsatt at arbeidene med rehabilitering av balkongen skal skje samtidig som sameiet utbedrer taket, og av samme entreprenør.

4. VEDERLAG OG OPPGJØR

Kostnad for rekkverk og terrasselemmer inkl. transport og oppføring er estimert til kr 150.000 – 200.000. ink mva., men kostnadene dekkes i sin helhet også dersom beløpet overstiger angitt estimat. Kostnadene gjøres opp direkte fra seksjonseierne med leverandør og entreprenør.

5. REHABILITERING AV BALKONGEN

Avtalen forutsetter at seksjonseierne skal benytte samme entreprenør som Sameiet benytter til utbedring av balkong, tak og fasade, A. Hansen Gruppen AS («**Entreprenøren**»).

Det er inngått avtale med Entreprenøren om å forestå rehabilitering av balkongen samtidig som utbedring av taket gjennomføres, i tråd med fremdriftsplanen til Entreprenøren, se Vedlegg 4. Ansvaret for arbeidet påhviler Entreprenøren, og eventuelle feil og skader under arbeidet skal Entreprenøren svare fullt og helt for. Sameiets betingelser for arbeidene overfor Entreprenøren fastsettes i avtalen mellom Sameiet og Entreprenøren. For arbeider, eventuelle feil og skader knyttet til balkongen, vises det likevel til punkt 3 i denne avtale.

Entreprenøren skal gis instruks om å føre regnskap som kan ettergås.

6. VERNETING

Partene skal forsøke å løse enhver tvist i minnelighet. Dersom partene ikke oppnår enighet etter forhandlinger, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneting.

7. SIGNATUR

Denne Avtale er utarbeidet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/Dato: Oslo, 25. oktober 2023

For Sameiet:

_____
Observatoriegata 14

For seksjonseierne



_____
Mie Mortensen etter fullmakt

AVTALE OM BRUKSTILLATELSE TIL BALKONG

Mellom

Sameiet Observatoriegata 14 (org nr. 916734395)
Heretter omtalt «**Sameiet**»

Og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 10, i dag eiet av Andreas Leknessund

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 12, i dag eiet av Magnus Asp

og

Gnr. 209 bnr. 252 snr. 5, i dag eiet av Ole Petter Holen og Finn Olsen med 50/50

heretter omtalt «**seksjonseierne**».

er det i dag inngått følgende avtale («**Avtalen**») om rett til å anvende sameiets tidligere brannbalkong (Balkong), i medhold av innstilling og beslutningsgrunnlag på årsmøte 14. februar 2023 med aksept fra sameierne, se Vedlegg 1.

som vist på vedlagte skisse til dette årsmøtet, se Vedlegg 2

1. PARTENE

Sameiet er eierseksjonssameiet Observatorie gate 14. Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 209 bnr. 252 i Oslo kommune («**Eiendommen**»).

Seksjonseierne er representert ved Mie Mortensen og Ole Petter Holen.

Det understrekes at Ole Petter Holen og Mie Mortensen er styremedlemmer på nåværende tidspunkt. De skal dermed ikke delta i styrebehandling av denne avtalen.

Hva gjelder sameiets partsforhold overfor entreprenør, er Ole Petter Holen prosjektleder. Mie Mortensen er prosjektleder for takterrassene.

2. AREALET OG HVA AVTALEN GJELDER

Sameiet har besluttet å rehabilitere balkongen med oppussing av overflate gulv, takrenner og utbedring av rekkverk. Videre vil sameiet foreta utskifting av dør til bod for leilighet (Gnr. 209 bnr. 252 snr. 10, i dag eiet av Andreas Leknessund) som følge av endret tilgang til denne etter tidligere ferdigstilt ombygging og endrede brannplaner foretatt av sameiet. Det foreligger en tilstandsrapport for balkongen, se Vedlegg 3.

Som kompensasjon for bruksrett til balkongen har seksjonseierne tilbudt sameiet å bekoste kjøp og oppføring av nytt rekkverk i stål, tilsvarende utforming, kvalitet og farge som øvrige balkongrekkverk i bakgården, samt terrasselemmer for å dekke og verne gulvet på balkongen.

Forutsetning for denne avtalen er at balkongen kan anvendes til privat benyttelse og at den ikke på noe tidspunkt regnes som brannbalkong fra offentlige myndigheter eller andre nærstående parters side. Dersom det på noe fremtidig tidspunkt blir behov for endringer i krav til sameiets brannplaner som vil kreve endringer av balkongens status skal seksjonseiernes bruksrett opphøre med virkning slik at sameiets eller offentlig myndighets pålegg og tidsfrister overholdes. I et slikt tilfelle skal seksjonseiere kompenseres for henførbare kostnader.

Det er den respektive seksjonseier som vil ha bruksrett og ansvar overfor sameiet for den del av balkongen som utgår fra den respektive eierseksjon.

Balkongen er en del av sameiets fasade. Etter gjennomført rehabilitering, samt oppføring av nytt rekkverk avgrenses sameiets fremtidige ansvar til rekkverket. Terrasselemmer og eventuelt andre tilhørende bygningsdeler på innsiden av rekkverket, samt ekstraordinær slitasje på gulv og vegger som følge av bruken, vil være den respektive seksjonseiers ansvar, herunder også dører fra egen seksjon til balkongen.

Seksjonseierne inngår direkte avtaler med leverandør for rekkverk, oppføring av disse samt terrasselemmer, og foretar direkte utbetalinger av samtlige kostnader forbundet med dette uavhengig av sameiet. Garantier for kjøp og oppføring av rekkverk overleveres til sameiets oppbevaring. Det er seksjonseiernes ansvar å kunne dokumentere overfor sameiet at valg av rekkverk og oppføring av dette følger byggmessige normer og offentlige forskrifter tilpasset seksjonseiernes bruk av balkongen.

Dersom seksjonseierne ønsker å anlegg eller oppføre installasjoner utover det som forefinnes på balkongen pr dags dato av noen art skal dette først fremmes for sameiet for eventuell skriftlig godkjennelse.

3. VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseierne har solidarisk ansvar overfor sameiet for følgende:

- All skade på egen seksjon, andre seksjoner og fellesareal, som kan knyttes til bruk av balkongen og eventuelle tillatte tilleggsinstallasjoner. Skade må utbedres uten ugrunnet opphold.
- All fremtidig vedlikehold og utskiftning i sin helhet for terrasselemmer med eventuelt tilbehør, og også eventuelle tillatte tilleggskonstruksjoner hvis ikke annet er avtalt.
- Balkongen inngår i sameiets gårdsforsikring. Dersom brukstillatelsen medfører økt forsikringspremie for bygget, betaler seksjonseierne økningen for evig tid slik den faktureres av forsikringsselskapet. Ved skade på balkongen og bruk av byggforsikring, betaler seksjonseierne egenandel og eventuell etterfølgende økning i forsikringspremien. Seksjonseierne og sameiet skal benytte seg av sameiets gårdsforsikring når det gjelder skade på balkong, rekkverk, terrasselemmer og eventuelle andre tilhørende bygningsdeler på innsiden av rekkverket, samt gulv og vegger og andre forhold som kan knyttes til bruk. Dersom seksjonseierne bruker sameiets forsikring i sak vedrørende balkongen skal sameiets styre først varsles.

- Hvis det må gjøres inngrep på balkongen eller anvendelse av denne for at sameiet skal gjennomføre vedlikehold av bygningsdeler og fasader, skal seksjonseierne tillate dette uten vederlag og slik at arbeid kan utføres uten unødig opphold eller kostnad for sameiet.

Et styrende prinsipp ved tolkning av denne avtalen er at sameiet skal holdes fullstendig skadesløs som følge av seksjonseierne bruk av balkongen.

Ansvar etter denne avtale følger seksjonen. Seksjonseierne plikter å informere om denne avtalen ved overdragelse av seksjonen.

Det er forutsatt at arbeidene med rehabilitering av balkongen skal skje samtidig som sameiet utbedrer taket, og av samme entreprenør.

4. VEDERLAG OG OPPGJØR

Kostnad for rekkverk og terrasselemmer inkl. transport og oppføring er estimert til kr 150.000 – 200.000. ink mva., men kostnadene dekkes i sin helhet også dersom beløpet overstiger angitt estimat. Kostnadene gjøres opp direkte fra seksjonseierne med leverandør og entreprenør.

5. REHABILITERING AV BALKONGEN

Avtalen forutsetter at seksjonseierne skal benytte samme entreprenør som Sameiet benytter til utbedring av balkong, tak og fasade, A. Hansen Gruppen AS («**Entreprenøren**»).

Det er inngått avtale med Entreprenøren om å forestå rehabilitering av balkongen samtidig som utbedring av taket gjennomføres, i tråd med fremdriftsplanen til Entreprenøren, se Vedlegg 4. Ansvaret for arbeidet påhviler Entreprenøren, og eventuelle feil og skader under arbeidet skal Entreprenøren svare fullt og helt for. Sameiets betingelser for arbeidene overfor Entreprenøren fastsettes i avtalen mellom Sameiet og Entreprenøren. For arbeider, eventuelle feil og skader knyttet til balkongen, vises det likevel til punkt 3 i denne avtale.

Entreprenøren skal gis instruks om å føre regnskap som kan ettergås.

6. VERNETING

Partene skal forsøke å løse enhver tvist i minnelighet. Dersom partene ikke oppnår enighet etter forhandlinger, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneting.

7. SIGNATUR

Denne Avtale er utarbeidet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

STED/DATO: OSLO, 25. OKTOBER 2023

For Sameiet:

Silvany Briceo
Observatorielegata 14

For seksjonseierne

Mie Mortensen etter fullmakt

Sted/Dato: Oslo, 25. oktober 2023

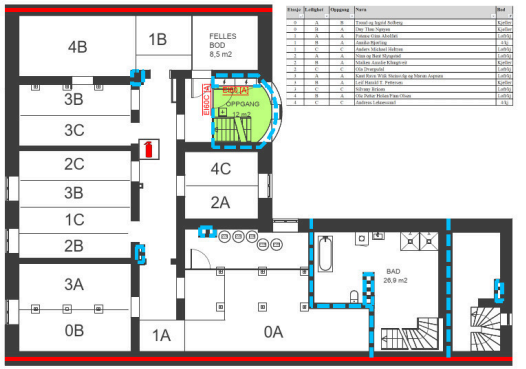
For Sameiet:

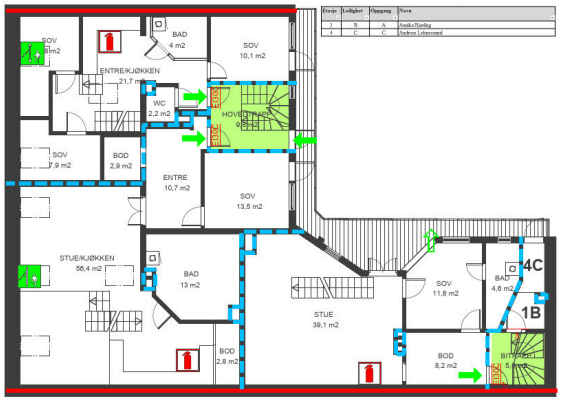
Silvany Bricen

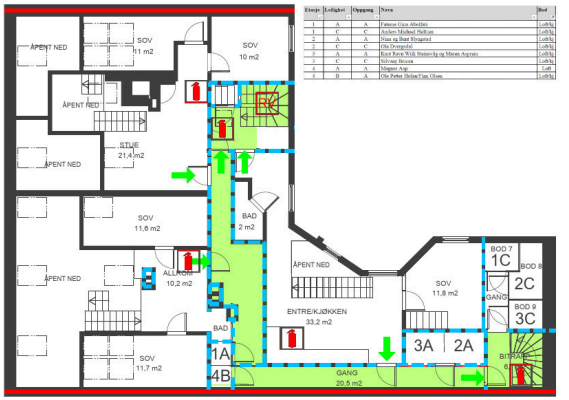
Observator legata 14

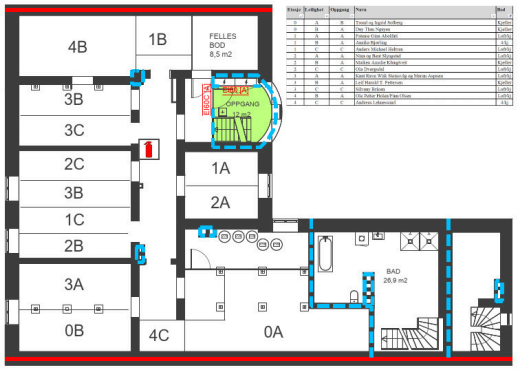
For seksjonseierne

Mie Mortensen etter fullmakt

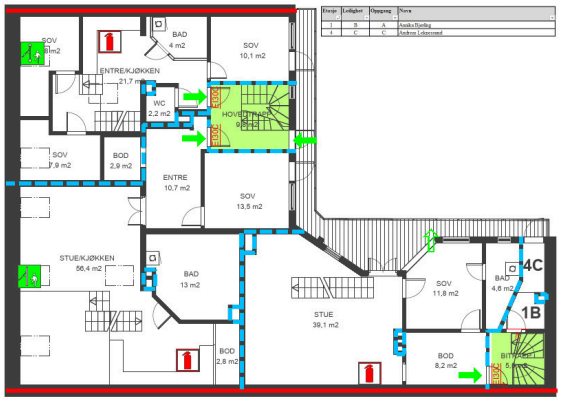



SOV
BAD
4 m2
SOV
10,1 m2
ENTRE/KJØKKEN
21,7 m2
WC
2,2 m2
HOVEDTRAPP
SOV
7,9 m2
BOD
2,9 m2
ENTRE
10,7 m2
SOV
13,5 m2
STUE/KJØKKEN
56,4 m2
BAD
13 m2
STUE
39,1 m2
SOV
11,8 m2
BAD
4,6 m2
4C
1B
BOD
2,8 m2
BOD
8,2 m2
BITTERROM

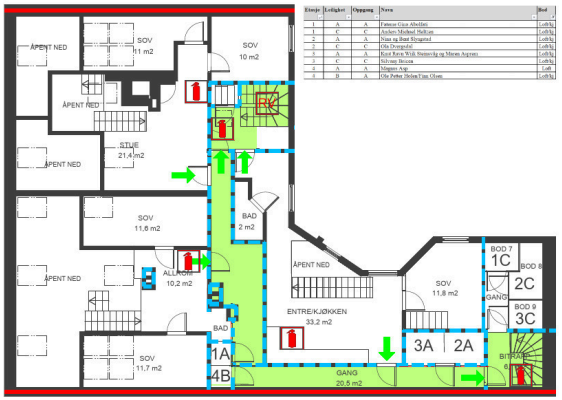

ÅPENT NED
SOV
11 m2
SOV
10 m2
STUE
21,4 m2
SOV
11,6 m2
BAD
2 m2
ALLROM
10,2 m2
ENTRE/KJØKKEN
33,2 m2
SOV
11,8 m2
BOD 7
1C
BOD 8
2C
GANG
BOD 9
3C
3A
2A
BAD
1A
4B
SOV
11,7 m2
GANG
20,8 m2
BITTERROM



Etasje	Leilighet	Oppgang	Navn	Bad
2	A	B	Trond og Ingrid Ardberg	Kjeller
2	B	A	Dac Thao Nguyen	Kjeller
2	A	A	Pappa Oslo (Andre)	Loftet
1	B	A	Anette Bjerling	Etg
1	C	C	Anders Michael Ildhus	Loftet
3	A	A	Nina og Rune Klingsheil	Loftet
3	B	A	Vivilen Jorsfar Klingsheil	Kjeller
3	C	C	Ola Overgaard	Loftet
3	A	A	Ivan Bjørn Wilk Strømsvåg og Nilsen Aspaas	Loftet
1	B	A	Lyd Harald T. Petersen	Kjeller
1	C	C	Silvelyn Brinch	Loftet
3	B	A	Ola Petter Holen Fjærtoft	Loftet
1	C	C	Andrea Lobenstedt	Etg



Etasje	Leilighet	Oppgang	Navn
1	B	A	Anette Bjerling
1	C	C	Andrea Lobenstedt



Oslo 6.3.24

PROSJEKT : Observatoriegate 14					
	Gavl Vegg arbeid				
Postnr.	Spesifikasjoner	Enhet	Mengde	Enhetssum	Sum
1	Hugge ned løse puss Vask og priming av teglstein Kostrapping av vegg Vask med høytrykk Grunning & maling 2 strøk Lett slip og 2 strøk maling på vinduer - lukket stilling Vask, Grunning og 2 strøk bengalakk på metalkledning	stk	1	98 500 kr	98 500,00
	Beslag mot nabo bygg, 150x150 lakkert staål	stk	1	16 500 kr	16 500,00
	Leie Stillas	stk	1	28 650 kr	28 650,00
	Administrasjon, avfallshandtering etc.	stk	1	12 500,00	12 500,00
	Sum eks.mva.:				**kr 156 150,00**
	Sum inkl. mva.:				**kr 195 187,50**

Innkalling til Årsmøte 2024 i Observatoriegata 14 – 18.03 2025 kl. 18.30-20.30 på Ruseløkka skole Auditoriet i 6. etg.

(Inngang E - Samme sted som sist gang)

---

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Forslag: Ole Petter Holen
Vedtak: _____

1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede
Antall fremmøtte: _____ **Antall fullmakter:** _____

1.3. Valg av referent og minst en møtedeltaker som protokollvitne
Forslag: Ole Petter Holen som referent og Sigrid Solheim som protokollvitne
Vedtak: _____

1.4. Godkjenning av møteinnkallingen
Vedtak: _____

1.5. Saker til behandling
2. Status i sameiet
3. Godkjennelse av regnskap og balanse for 2024 og budsjett 2025
4. Valg og organisering av arbeider
5. Vedlikehold fremover
6. Eventuelt

---

2. Status i sameiet: Hva ble gjort i 2024, hva vi må huske på, og oppgaver fremover

Dørcalling: Dørcalling har det vært noen problemer med, men virker OK nå.

Brannalarmanlegg
Gården har brannalarmanlegg. Det betyr at alle røykvarslere kommuniserer over radionettverk til brannsentralen ved postkassene. Dette fungerer slik at om det utløses en røykvarsler i en leilighet og alarmen ikke avstilles - utløses brannvarsling i hele bygget. Ved en slik hendelse er oppsamlingspunktet utenfor hoveddør på andre siden av gaten. Bent vedlikeholder en beboerliste som ved en eventuell brann vil være et viktig hjelpemiddel for brannvesenet til å sjekke ut at bygården er tom. Dessverre opplever vi at ved særlig kortidsutleie at vi ikke får informasjon om hvem som bor i leilighetene. Styret pålegger derfor hver enkelt sameier å informere Vaktmester Bent om hvem som til en enhver tid bor i leilighetene. Både sameier og de som bor i leiligheten er også pliktig til å lese sameiets brannperm. **SE VEDLEGG 2.**

Uttrykning ved brannalarm: Uttrykning ved alarm koster styret mye tid og sameiet/sameiere penger, da det er vanskelig å identifisere hvor alarmen er utløst og hvem som har ansvaret. Poenget med utrykninger er normalt at bygget er tomt og/eller at de som bor der har lite kjennskap til gården. Slik er det ikke hos oss og tjenesten er derfor unødvendig. Vi har nå avsluttet uttrykning og vekter kommer ikke ved alarm. Dette stiller imidlertid større krav til at alle som bor i gården har kjennskap til brannpermen. **SE VEDLEGG 2.**

Inngangsdører: Tidligere har vi hatt store problemer med inngangsdørene (brukket nøkkel, slitasje av låssylinder mm) I 2024 har dette vært bedre, mye på grunn av at beboerne bruker kode og ikke nøkkel. Allikevel vil vi innhente priser på nye/brukte dører som er mer solide.
Oppfordring: Det er mye bedre å gi ut koden enn å sette dørene åpne. Koden er: 6596 :-)

Alarmlink: Vi har også utfordringer med Alarmlink som styrer brannalarmen. Vi opplever dem som dyre og dårlige og vurderer å se etter andre leverandører.

Tak og takterrasser: Takterrasseprosjektet er nå avsluttet.

Lekkasje i portrom og kjeller: I 2024 var det en stor lekkasje i leilighet over portrom og vann rant ned i kjelleren. Som en konsekvens av høye utbetalinger fra Forsikringsselskapet siste årene, øker våre forsikringskostnader med ca. 50% for 2025. Utbedring etter vannlekkasjen avsluttes i februar, og fellesbod i kjelleren er da igjen intakt. Takk til de som har stilt bod tilgjengelig for fellesutstyr i en lang periode i 2024.

Søppel
Jevnlig kastes det mye søppel feil. Det er 3 feil som går igjen:

- Ting som ikke er papp og papir kastes i papp/papirinnsamlingen
- Søppel som ikke er husholdningsavfall kastes i søppelet. Dette skal kjøres bort av den enkelte sameier til Kommunens renovasjonspunkter (Smestad og andre.)
- Kildesortering. Altfor lite bruk av lilla (plast) og Grønne (matavfall) poser.

Vaktmester Bent bruker unødvendig tid på å kaste og rydde unna - typisk når folk flytter eller oppussing. Renovasjonstjenesten stopper nå også mye oftere å hente søppelet vårt ved feil - så dette er viktig. Silvany gjennomførte nylig oppussing uten noe problem - stjerne i boka!

Rømningsveier
Loftet er nylig ryddet for en rekke malingsspann og avfall i rømningsvei. Rømningsvei over loftet er beskrevet i sameiets brannperm som ligger vedlagt.

Avrenning takrenner
Høsten 2024 ble det gjennomført høytrykksspyling av rør under bakgård. Takk til Trond som stilte med utstyr, innsats og kompetanse. Avrenning fra inngang B ble i orden, mens avrenning fra nedløp fra vegg mot nr. 12 ble utbedret.

Lys
Utbedret stikkontakt mot hage og montert ny utelampe. Lyset i bakgård og trapp slukker med ujevne mellomrom og styret arbeider med saken.

Kjeller
Branndør settes åpen (sperres åpen) ved flytting ut og inn av kjeller. Typisk glemmes dette når bæringen er unnagjort. Alle branndører ***skal*** være lukket når de ikke er i bruk. Dette er viktig for brannsikkerheten i gården. **SE VEDLEGG 2**

Oppgaver fremover
Styret vurderer gården nå som bra vedlikeholdt. Det er ingen kritiske store prosjekter som styret ser. På kort og mellomlang sikt er det følgende vedlikeholdsoppgaver som bør prioriteres.

- Ny asfalt og evt. membran i inngangsparti. Det lekker ned i kjelleren ved vann i portrom
  - Asfalt er utbedret i 2024 slik at det ikke er hull i den, men vi har utfordringer med membran
- Fasade forside, pussing og maling av fasade og vinduer.
  - Vurdere å bytte vinduene som er 45 år gamle. Dette må bekostes av den enkelte.
- Gavlvegg i bakgård
  - Denne var høyt på listen ved forrige årsmøte. Bør utbedres.
- Takrenner på topp mot Observatoriegaten. Lekker over inngangsdør.
  - Avrenning mot gaten må utbedres for det ene nedløpet.
- Oppussing av oppgangene
  - Trapp, vegg og rekkverk i begge oppgangene.
- Skifte av inngangsdører
  - Har mindre utfordringer med dørene nå enn tidligere
- Oppretting av fall i bakgård og resette steinleggingen.
  - Den har sunket mye og fallet er ikke riktig. Dessuten er ett av nedløpene for regnvann mest sannsynlig ødelagt.

Andre innspill

- Fjerne stålgjerde mot nr. 12 og bare ha tregjerde
- Utbedre gjerdet mot p-plassen over søppelkassene

Mer om oppgaver fremover under punkt 5.

---

3. Godkjennelse av regnskap og balanse for 2024 samt budsjett 2025

Regnskap og balanse 2024 samt budsjett 2025 ligger vedlagt. **SE VEDLEGG 1**. Årsregnskapet for 2024 viser et negativt resultat på 242.337,-. Det var budsjettert med et negativt resultat på NOK 370.882,-

Det positive avviket relateres til at vi ikke rehabiliterte gavlvegg som lå inne i budsjettet med 190.000 i 2024. Ser vi 2023 og 2024 under ett får vi et positivt resultat. Dette skyldes periodisering av takprosjektet. I 2025 er vi igjen tilbake til et normalår, uten store prosjekter
Se også noter til regnskapet for 2024. **SE VEDLEGG 1**.

Forslag til vedtak: Vedlagte resultatregnskap for 2024 godkjennes. (Krever 50% flertall)
Vedtak: _____

Forslag til vedtak: Vedlagte balanse for 2024 godkjennes. (Krever 50% flertall)
Vedtak: _____

Forslag til vedtak: Vedlagte budsjettet for 2025 godkjennes. (Krever 50% flertall)
Vedtak: _____

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene med inntil 10% fra 01.01.2026
Vedtak: _____

---

4. Valg og organisering av arbeider i Sameiet

Styret har i 2024 bestått av følgende
Styreleder: Mie Mortensen
Forretningsfører og nestleder: Ole Petter Holen
Varamedlem: Ingrid Solheim
Styret er av den oppfatning at styreleder bør bo i sameiet.
Styret er av den oppfatning at styret bør består av tre styremedlemmer og en vara. Det er det som er beskrevet i våre vedtekter. Historisk har dette vist seg å være vanskelig.

Styreleder Mie Mortensen har solgt leiligheten og ønsker å tre ut av styret. Vi trenger derfor en ny styreleder
Ole Petter Holen har sagt seg villig til å fortsette som nestleder også i 2025
Sigrid Solheim har sagt seg villig til å fortsette som vara også i 2025
Bent Slyngstad har fungert som vaktmester i 2024 og stiller seg også til rådighet for 2025
Ole Petter Holen har vært forretningsfører i 2024 og sagt seg villig til å fortsette også i 2025
Vi oppfordrer sameiere som vurderer jobben som styreleder eller styremedlem om å melde sin interesse til nestleder Ole Petter Holen **før årsmøtet**

Forslag til vedtak
A. Med mindre det er ikke er noen som melder seg som styremedlem, fraviker vi vedtektene og at styret for 2025 består av styreleder, nesteleder og vara.
B. Styret består av følgende personer.....?

Vedtak: A_____
Vedtak: B_____

5. Vedlikehold fremover

Fra årsmøte 2024. (for året 2023)
Her ble det vedtatt følgende.

5,2 Vedlikehold
Dette punktet ble diskutert i møtet.
Årsmøte ser følgende potensielle vedlikeholdsoppgaver
** Ny asfalt og evt. membran i inngangsparti. Det lekker ned i kjelleren*
** Fasade forside, pussing og maling*
** Takrenner på topp mot obs gaten. Lekker*
** Oppussing av oppgangene*
** Gavlvegg fasade*
** Nye dører mot gate og inn mot oppgang*

På årsmøte ble det diskutert hva som er mest prekært og ny asfalt og evt. membran ønsket årsmøte å prioritere. Dette er viktig at blir sjekket ut så raskt som mulig, da reparasjon i kjeller (via Gjensidige) ikke kan gjennomføres så lenge det lekker fra portrommet og ned i kjeller.
På årsmøte ble det også diskutert å etablere en arbeidsgruppe. Anders H. meldte seg til dette arbeidet. Etter møtet ønsket også Nina Slyngstad å være med i denne gruppen.

***Vedtak**: Styreleder Mie tar dialogen videre med å etablere arbeidsgruppen. Årsmøte ga styret fullmakt til å innhente priser samt gjennomføre av utbedring av portrom for å stoppe lekkasje ned i kjeller.*
***Vedtak**: Enstemmig vedtatt*

***Vedtak**: Til neste årsmøte vil styre presentere en prioritering samt priser på tiltak som må/bør gjennomføres.*
***Vedtak**: Enstemmig vedtatt*

_____

Arbeidet med å etablere en arbeidsgruppe har ikke ført frem 2024. Bent og Ole Petter besluttet derfor i februar 2025 å starte med å innhente priser. Dette arbeidet vil pågå frem til årsmøte og konklusjoner og anbefalinger så langt blir presentert senest på årsmøte 20. mars 2025.

Styret har tilført ett punkt og listen ser nå slik ut.

- Ny asfalt og evt. membran i inngangsparti. Det lekker ned i kjelleren ved vann i portrom
- Fasade forside, pussing og maling av fasade og vinduer.
- Gavlvegg i bakgård
- Takrenner på topp mot Observatoriegaten. Lekker over inngangsdør.
- Oppussing av oppgangene
- Skifte av inngangsdører
- Oppretting av fall i bakgård og resette steinleggingen.

Vedtak: Sameiet besluttet at styret skulle prioritere xx og yy for året 2025

---

6. Eventuelt

Punkter til eventuelt sendes nestleder Ole Petter Holen (olepetter.holen@gmail.com), senest 4 dager før årsmøte avholdes:

Mvh
Styret i sameiet Observatoriegata 14
12.02.2025

Resultatrapport 2024 - Observatoriegata 14 Sameiet

Regnskapskonto	2025		2024			2023			2022			2021		
	Budsjett 2025	Endring bud 25 vs bokf 24	Bokført 24	Budsjett 2024	Endring bud 24 vs bokf 24	Bokført 23	Budsjett 2023	Endring bud 23 vs bokf 23	Bokført 22	Budsjett 2022	Endring bud 22 vs bokf 22	Bokført 21	Budsjett 2021	Endring bud 21 vs bokf 21
Driftsresultat														
Driftsinntekter														
Salgsinntekter														
3110 ANDRE INNTEKTER (NOTE 1)		-471 805	471 805	471 805	0									
3150 INNTEKTER OVGANGSBET/SALG AV LEILIGHETER		-6 000	6 000		6 000	8 373								
3151 INNTEKTER VANNLEKKASJE GATA		0												
3155 UTBYTTE GJENSIDIGEST/FTFELSEN	10 000	-21	10 021	10 000	21	9 005	10 000	-995	8 662	10 000	-1 338	9 125	10 000	-875
3160 SALG AV TAK						350 001								
3165 EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER TAK/FASADE						2 999 996								
3170 EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER BRANNARBEID												663 980	663 979	1
3180 EKSTRAORDINÆRT INNTEKTER TAK, RØR I KJELLER OG CALLING								0	350 000		350 000			
------ EKSTRAORDINÆRT INNTEKTER TAK														
3201-3219 HUSEIERINNTEKTER (NOTE 2)	700 383	57 831	642 552	642 552	0	642 552	642 552	0	584 160	584 160	0	584 160	584 140	20
Salgsinntekter	**710 383**	-413 995	1 130 378	**1 124 357**	6 021	4 009 927	**652 552**	3 357 375	942 822	**594 160**	348 662	1 257 265	**1 258 119**	-854
Driftsinntekter	**710 383**	-413 995	1 130 378	**1 124 357**	6 021	4 009 927	**652 552**	3 357 375	942 822	**594 160**	348 662	1 257 265	**1 258 119**	-854
Driftskostnader														
Annen driftskostnad														
6200 STRØM NOTE 3)	65 000	-1 516	66 516	100 000	-33 484	75 327	120 000	-44 673	107 235	110 000	-2 765	103 825	90 000	13 825
6320 KOMMUNALE AVGIFTER (NOTE 4)	230 000	18 563	211 437	210 000	1 437	181 143	170 000	11 143	154 294	150 000	4 294	75 378	160 000	-86 622
6360 RENHOLD	12 000	0	12 000	12 000	0	12 000	12 000	0	12 000	12 000	0	13 000	12 000	1 000
6550 DRIFTSKOSTNADER. (NOTE 5)	40 000	-93 114	133 114	40 000	93 114	57 475	30 000	27 475	29 574	30 000	-426	39 520	20 000	19 520
6600 REP OG VEDLIKEHOLD (NOTE 6)	40 000	626	39 374	40 000	-626	35 859	30 000	5 859	5 921	30 000	-24 079	18 052	40 000	-21 948
6680 EKSTRAORDINÆRE TAK, RØR I KJELLER OG CALLING						-19 950			389 771					
6665 EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER TAK/FASADE. (NOTE 7)		-595 139	595 139	785 139	-190 000	2 890 697								
6670 EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER BRANNARBEID												431 366	663 979	-232 613
6700 HONORAR STYRE	55 000	-1 666	56 666	55 000	1 666	58 333	50 000	8 333	19 366	20 000	-634	20 000	20 000	0
6701 HONORAR REGNSKAP	40 000	0	40 000	40 000	0	40 000	40 000	0	30 000	30 000	0	30 000	30 000	0
6704 HONORAR VAKTMESTER	20 000	0	20 000	20 000	0	20 000	20 000	0	20 000	20 000	0	20 000	20 000	0
6910 NETT & TV (NOTE 8)	60 000	-34 147	94 147	90 000	4 147	84 628	80 000	4 628	78 594	66 000	12 594	65 590	80 000	-14 410
7500 FORSIKRING (NOTE 9)	150 000	45 740	104 260	103 000	1 260	91 685	90 000	1 685	80 927	80 000	927	74 615	75 000	-385
7740 Øvrelifferavar						2		2	1		1	4		4
7770 GEBYRER	100	38	62	100	-38	64	100	-36	62	100	-38	66	300	-234
Annen driftskostnad	**712 100**	-660 615	1 372 715	**1 495 239**	-122 524	3 527 263	**642 100**	2 885 163	927 744	**548 100**	379 644	889 416	**1 211 279**	-321 863
Driftskostnader	**712 100**	-660 615	1 372 715	**1 495 239**	-122 524	3 527 263	**642 100**	2 885 163	927 744	**548 100**	379 644	889 416	**1 211 279**	-321 863
Driftsresultat (NOTE 10)	**-1 717**	240 620	-242 337	**-370 882**	128 545	482 664	**10 452**	472 212	15 078	**46 060**	-30 982	367 849	**46 840**	321 009
Finansinntekter og finanskostnader														
Finansinntekter														
Annen finansinntekt														
8050 Annen renteinntekt														0
Annen finansinntekt														0
Finansinntekter														0
Annen finanskostnad														
8150 Annen rentekostnad												11 250	**10 000**	1 250
Annen finanskostnad												11 250	**10 000**	1 250
Netto finansresultat												-11 250	**-10 000**	-1 250
Ordinært resultat før skattekostnad	**-1 717**	240 620	-242 337	**-370 882**	128 545	482 664	**10 452**	472 212	15 078	**46 060**	-30 982	356 599	**36 840**	319 759
Ordinært resultat	-1 717	240 620	-242 337	-370 882	128 545	482 664	10 452	472 212	15 078	46 060	-30 982	356 599	**36 840**	319 759
Ekstraordinære poster														0
Årsresultat	**-1 717**	240 620	**-242 337**	**-370 882**	128 545	**482 664**	**10 452**	472 212	**15 078**	**46 060**	-30 982	**356 599**	**36 840**	319 759
Overføringer														
8950 Overføringer annen egenkapital	**-1 717**	240 620	-242 337	**-370 882**	128 545	**482 664**	**10 452**	472 212	**15 078**	**46 060**	-30 982	**356 599**	**36 840**	319 759
Sum overføringer	**-1 717**	240 620	**-242 337**	**-370 882**	128 545	**482 664**	**10 452**	472 212	**15 078**	**46 060**	-30 982	**356 599**	**36 840**	319 759

NOTER TIL REGNSKAPET 2024

Note 1: Andre inntekter.
Innvilget nettostøtte fra Klimaetaten vedr. isolering av taket

Note 2:
Ingen økning i felleskostnad i 2024. 9% økning i 2025. 9% tilsvarer ca. 60.000 kroner

Note 3. Strøm
Lavere strømkostander enn estimert.

Note 4: Kommunale avgifter:
Oslo Kommune fortsetter sin vilje ferd oppover. I 2023 opp 23%. I 2024 opp 17%. Budsjettert 9% økning i 2025 (kr. 20.000). 50% økning på 3 år. 80.000 kroner.

Note 5: Driftskostander
De store postene her er Alarmlink med 65.000,- Ovn og elektrisk til Ovn Andreas med 23.000. Egenandel forsikring og div kjeller med ca. 20.000,-

Note 6: Rep og vedlikehold
Dette er rep av pipevifter og rep av bøder i kjeller etter innbrudd

Note 7: Ekstraordinære kostnader, tak og fasade
FRA GEN.FORS 2023: 2.890.697 er ført på 2023. Ikke fått alle fakturaer pr. 31.12.2023. Avsatt 595.139 til rest i 2024

Note 8: Nett og TV.
Ny rimligere leverandør fra 01.04.2025. Global Connect. Vil redusere kostnadene våre betydelig

Note 9: Forsikring.
Kraftig økning i premien som skyldes høye og flere forsikringsforhold. Rotter og vannlekkasje. (Utbetalinger på ca. 1,5 millioner) 100% økning i premie på 4 år. (75.000 kroner). Størst økning på 44% fra 2024 til 2025. (ca. 50.000)

Note 10: Driftresultat/årsresultat
Negtivt resultat på 242.337. Budsjettert underskudd var 370.882. Det vil si et avvik på 128.545. Noe av avviket skyldes budsjettert oppussing av endefasade på 190.000 om ikke har blitt gjort.
Med stor økning i kommunale avgifter og forsikring på til sammen 65.000 2025 spiser dette opp økningen i felleskostnadene for 2024. Vi må derfor ha en ny økning i felleskostnadene på mellom 5 og 10% i 2026
Til orientering har vi hatt en økning i felleskostnad på 5% årlig de siste 4 årene (2021-2025). Gj. Snittlig KPI i perioden 21 til 24 er 5% årlig.

FRA 2023
Positivt resultat på 482.664. Dette skyldes at 100% av innbetalingen på tak og fasadeprosjektet er inntektsført i 2023, mens ca. 595.139 av kostandene kommer i 2024
Budsjettert at underskuddt i 2024, men det skyldes periodisering og 2023 og 2024 må sees i sammenheng.

Balanserapport 2024
Observatoriegata 14 Sameiet

Regnskapskonto	UB 2024	UB 2023	UB 2022	UB 2021	UB 2020	UB 2019
Eiendeler						
Omløpsmidler						
Fordringer						
Kundefordringer						
1500 Kundefordringer (Note 1)	125 256	108 768	166 866	69 126	43 562	-49 896
1501 SKYLDIG PIPEBETALING BEBOERE						
1780 PERIODISERING		22 508	112 265	18 900		
Kundefordringer	125 256	86 260	54 601	50 226	43 562	-49 896
Fordringer	125 256	86 260	54 601	50 226	43 562	-49 896
Bankinnskudd, kontanter og lignende						
1920 Bankinnskudd	511 588	754 082	383 705	174 546	63 761	86 389
Bankinnskudd, kontanter og lignende	511 588	754 082	383 705	174 546	63 761	86 389
Omløpsmidler	386 332	667 822	329 104	124 320	20 199	36 493
Eiendeler	386 332	667 822	329 104	124 320	20 199	36 493
Egenkapital og gjeld						
Egenkapital						
Opptjent egenkapital						
Annen egenkapital						
2050 Annen egenkapital	588 586	105 922	90 844	-268 308	-367 519	-367 519
Annen egenkapital	588 586	105 922	90 844	-268 308	-367 519	-367 519
Opptjent egenkapital	588 586	105 922	90 844	-268 308	-367 519	-367 519
Udisponert resultat (Note 2)	-242 337	482 664	15 078	359 152	99 211	
Egenkapital (Note 3)	346 249	588 586	105 922	90 844	-268 308	-367 519
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
Andre avsetninger for forpliktelser						
2180 Andre avsetn. for forpliktelser	-	-	-	15 000		
Andre avsetninger for forpliktelser	-	-	-	15 000		
Avsetning for forpliktelser	-	-	-	15 000		
Annen langsiktig gjeld						
Konvertible lån						
2201 GJELD BENT SLYNGSTAD						
2250 GJELD TIL BEBOERE	-	-	-	-	300 000	300 000
Konvertible lån	-	-	-	-	300 000	300 000
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-	300 000	300 000
Kortsiktig gjeld						
Leverandørgjeld						
2400 Leverandørgjeld (Note 4)	40 083	79 236	223 182	21 028	-11 494	1 012
Leverandørgjeld	40 083	79 236	223 182	21 028	-11 494	1 012
2960 Påløpte kostnader						103 000
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	-	-	103 000
Kortsiktig gjeld	40 083	79 236	223 182	21 028	-11 494	104 012
Gjeld	40 083	79 236	223 182	21 028	288 506	404 012
Egenkapital og gjeld	386 332	667 822	329 104	126 872	20 198	36 493

NOTER TIL BALANSEN 2024

Note 1: Kundefordringer. Dette er mellomværende mellom sameiet og sameiere ved årets slutt

Note 2: Udisponert resultat: Dette er årets resultat som overføres til egenkapitalen

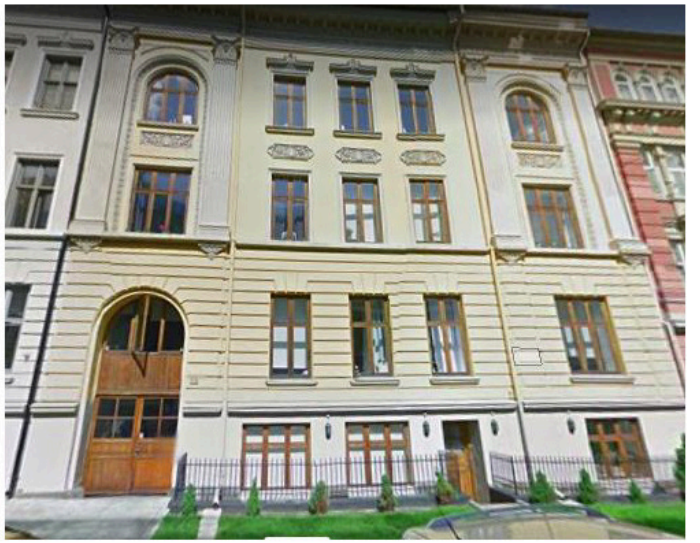
Note 3: Egenkapital: Positiv egenkapital på 346.249

Note 4: Leverandørgjeld: Kostnader påløpt i 2024, betalt i 2025. (Pipevifter og strøm desember)

BRANNPERM

BRANNSIKKERHET I OBSERVATORIEGATA 14, sameiet

Versjon 4



NB! EIERE OG LEIETAKERE ER FORPLIKTET TIL Å GJØRE SEG KJENT MED DETTE SKRIVET

UTARBEIDET AUGUST 2018 – VERSJON 1
OPPDATERT 30.04.2020 – VERSJON 2
OPPDATERT August 2021 VERSJON 3
OPPDATERT Februar 2022 VERSJON 4

INNHOLD

1. INNLEDNING Side 3

2. SAMEIETS SYSTEMATISKE SIKKERHETSARBEID Side 4

3. HVILKET ANSVAR HAR STYRET Side 5

4. DETTE GJØR VAKTMESTER Side 7

5. INNHOLD I BRANNPERM Side 8

6. RUTINER, ANSVAR OG PLAN FOR VIDERE ARBEID Side 9

7. HVA GJØR DU SOM BEBOER (EIER / LEIER) Side 17

- 7.1 Forebygge brann hjemme Side 17
- 7.2 Slokke brann hjemme og generell brannsikkerhet Side 20

8. VEDLEGG Side 24

- 8.1 Vedlegg 1: Ta sikkerheten på alvor Side 25
- 8.2. Vedlegg 2. Branninstruks til fellesområder Side 26
- 8.3. Vedlegg 3. Branntekniske tegninger Side 27
- 8.4. Vedlegg 4. Egenerklæring brannsikring Side 31
- 8.5. Vedlegg 5. Serviceavtale ABA anlegg Side 32
- 8.6. Vedlegg 6. Serviceavtale røykeluke Side 35
- 8.7. Vedlegg 7. Kontaktopplysninger brannsikkerhet Side 38

BRANNPERM – sikkerhetsarbeid og tilsyn

1. INNLEDNING

3.500 gamle bygårder i Oslo kan ha for dårlig brannsikkerhet.

De gamle bygårdene fra perioden mellom 1860 og 1930 er en viktig del av Oslos identitet. Det finnes over 3.500 bygårder av denne typen i Oslo, særlig i de mest sentrumsnære bydelene. Sammenliknet med dagens byggestandard, kan disse byggene stedvis ha noe svakere brannsikkerhet.

Det er svært viktig at eiere oppgraderer brannsikkerheten i disse bygårdene. Og det er like viktig av brukerne (eiere og leietakere) gjør sitt for å bedre brannsikkerheten i det daglige. Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktivitet som kan føre til brann.

Oslo brann- og redningsetaten (OBRE) arbeider aktivt med å forebygge bygårdsbranner, fordi konsekvensene kan bli så store. Våren 2016 gjennomførte etaten en risikovurdering av alle de gamle bygårdene i Oslo. Videre oppfølging av bygårdene skjer med bakgrunn i denne risikovurderingen.

Vi i Observatoriegaten 14 har hatt tilsyn fra Brann og redningsetaten og i den forbindelse er det utarbeidet en brannteknisk tilstandsrapport som omhandler bygget. Styret arbeider med en 5 års plan for å sikre bygården.

Nedenfor følger en oversikt over hva vi gjør av forebyggende bygningstiltak, rutiner for å forebygge brann og rutiner hvis det skulle oppstå brann, og hva du som eier/beboer kan gjøre.

Les dette dokumentet grundig og ha det lett tilgjengelig i din bolig.

Ved spørsmål, ring

- Styreleder Thomas Christensen **922 55 444**
- Vaktmester Bent **922 18 111**
- Nestleder Ole Petter **916 44 760**

Styret i Observatoriegata 14, sameiet

August 2021

HUSK: VED BRANN, RING 110

Forkortelser i dette notatet:
FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold)
Oslo brann- og redningsetaten (OBRE)
Forskrift om brannforebygging (FOB)
Plan og bygningsloven (PBL)

2. SAMEIETS SYSTEMATISKE SIKKERHETSARBEID

Sameiet har blitt pålagt av Oslo brann- og redningsetaten (OBRE) å utarbeide en «brannperm» som samler all tilgjengelig dokumentasjon som vedrører byggets brannsikkerhet.
Brannpermen benyttes som arbeidsredskap, arkiv og kunnskapsbase for det systematiske sikkerhetsarbeidet, - og kan fremlegges for tilsynsmyndigheten ved branntilsyn.

Sameiet v/styret foretar en årlig revisjon av «brannpermen» og det systematiske sikkerhetsarbeidet i tilknytning til årsmøte (regnskap/budsjett). Oppsummering av tidligere tiltak, rapportering om hendelser, og forslag til rutiner som kan avdekke, rette opp og forebygge feil og mangler i eget kontrollregime fremlegges. Budsjettering av viktige brannsikringstiltak forberedes.

«Brannpermen» skal dokumentere at eier:

- har kunnskap og informasjon om byggets brannkonsept og brannsikkerhet iht. FOB §4 (Forskrift om brannforebygging)
- sørger for kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger iht. FOB §5
- sørger for kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg iht. FOB §6
- kan dokumentere tilfredsstillende brannvarsling og manuelt slokkeutstyr iht. FOB §7
- kan dokumentere tilfredsstillende brannteknisk oppgradering av byggverket iht. FOB §8
- driver et systematisk sikkerhetsarbeid iht. FOB §9 og kan forevise dokumentasjon iht. FOB §10

Eier skal sørge for kunnskapsoverføring av all relevante informasjon til leier/bruker, slik at FOB kap. 3 kan ivaretas for leiers vedkommende.

Alle leietakere i bygget gjøres kjent med sine forpliktelser iht. FOB kap. 3 (§§11-13).

Eier/sameie utarbeider eget infoskriv om FOB §§11-13 som del av leieavtaler.

Eier skal også være kjent med krav i FOB kap. 5 vedrørende krav til produkter.

3. HVILKET ANSVAR HAR STYRET

Sameie ved styre

I sameiet representeres «eier» av styret. I sameiet har styret ansvaret for å:

- bidra til å redusere sannsynligheten for brann, og begrense konsekvensene brann kan få for liv, helse, miljø og materielle verdier;
- kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket;
- ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann;
- sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt;
- kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe. Styret skal sørge for tiltak som kan forebygge skader og redusere skadeomfanget;
- gjøre brukerne kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten;
- melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget, og sørge for at fyringsanlegg virker som forutsatt
- sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere
- sørge for at manuelt slokkeutstyr er installert i boliger og blir kontrollert ved ettersyn
- sørge for å oppgradere brannsikkerhetsnivået i byggverket.
- Gjennomfører og følger opp rutiner for nøkler og låssystemer mellom eier og leier
- Til enhver tid ha oversikt over beboere (eiere og leiere)

Styret har ansvar for internkontroll

Styret er ansvarlig for et systematisk brannsikkerhetsarbeid i bygget:

- fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverket mot brann;
- utarbeide rutiner /informasjon som opplyser om brannsikkerhetskrav i bygget;
- utarbeide rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge feil og mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som har med brannsikkerheten å gjøre;
- utarbeide rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved eget sikkerhetsarbeid (internkontroll og revisjon).

Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal være tilpasset byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko. Hensikten er å ivareta sikkerheten til beboerne, slik at de til enhver tid er trygge i sine nærområder.
En svært viktig del av det systematisk brannsikkerhetsarbeidet i sameiet er derfor forebyggende brannvern!

Se brosjyre om HMS i borettslag og sameier fra Norsk Brannvernforening -Ta sikkerheten på alvor

Digital tilgang til brosjyre ligger som vedlegg til denne brannpermen. Se vedlegg 1: Ta sikkerheten på alvor

Forebyggende brannvern

Mange branner kan utvikle seg veldig raskt, og personsikkerheten er derfor i høysetet.
Fire ting er spesielt viktig i denne sammenheng:

- Beboerne må varsles om at det brenner - så tidlig som mulig.
- Egnede slokkemidler må finnes lett tilgjengelig - så beboerne selv kan forsøke å slokke startbrannen mens den er liten.
- Brannskiller må virke som forutsatt, slik at brannen ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen.
- Beboerne må raskt og trygt kunne rømme fra bygningen i sikre rømningsveier.

Ansvar for røykvarsler og slokkeutstyr

Det er installert felles ABA (Automatisk brannvarselanlegg) i fellesområder og i hver leilighet. Går alarmen er det to muligheter. Ved falsk alarm (og du er helt sikker på det) har du 3 minutter på deg til å gå ned til branntablået i 1. etasje i oppgang A. Der finner du nummeret til alarmavlysning som er 81569049
Er du usikker på om det er falsk alarm, ring 110.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av håndslokkeutstyr er eiers ansvar.
Det jevnlige vedlikeholdet som å sjekke slanger, trykkmåler og snu apparatet er brukers ansvar.
Det er viktig at eier informerer bruker om deres ansvar i forhold til bruk og vedlikehold.
Når det gjelder røykvarslere har sameiet installert ett ABA (Automatisk brannvarselanlegg) anlegg som det foretas jevnlig service på via eksternt selskap (Alarmlink)

Branninstruks

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområder. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne

En branninstruks bør inneholde følgende:

- Telefonnummer til brannvesenet
- Korrekt adresse på eiendommen eller bygningen
- Oppmøteplass for beboerne
- Plassering av slokkeutstyr
- Bruk av felles brannalarmanlegg
- Viktigheten av ryddige rømningsveier
- Orientering om rømningsveier og eventuelle alternativer
- Samarbeid med brannvesenet

Branninstruks til fellesområdene ligger som Vedlegg 2: Branninstruks

Vaktmester har ansvaret for å henge opp branninstruks på sentrale steder, samt evt. oppdateringer. Branninstruks er hengt opp på sentrale steder i bygget.

4. DETTE GJØR VAKTMESTER (Fellesarealer)

Fellesarealer

- Rydder ukentlig i fellesarealer
- Påser at avfallscontainere ikke står i portrommet, men vekk fra bygningskroppen
- Påser at oppstilling av sykler og barnevogner foregår på oppmerket areal, slik at søppeltømming kan gå uhindret
- Sjekker at det ikke finnes brennbart materialet i kjellerrom i bitrapperom
- Varsler styret om avvik fra instruks
- Sjekker at låser på fellesdører fungerer og bestiller reparasjon ved behov.

Elektrisk anlegg

- Bytter lyspærer
- Sjekker sikringer for varmgang når de går. (Stort sett automatsikringer). Melder fra til styret om automatsikringen har gjentatte feil.
- Varsler styret om uønskede hendelser og behov for tiltak.
- Inspiserer elektrisk anlegg som sikringsskap, ledningsnett samt varmtvannsberedere månedlig.

Rutiner

- Gjennomfører og følger opp rutiner for lagring av brennbart materiale i rømningsveier, samt oppslag og rutiner
- Gjennomfører og følger opp rutiner for materiell i portrom
- Gjennomfører og følger opp rutiner for avfallshåndtering
- Gjennomfører og følger opp rutiner for lagring av trykksatt stoff
- Gjennomfører og følger opp rutiner for lagring i teknisk rom
- Gjennomfører og følger opp rutiner for sjekk av branntablå, samt opplæring
- Gjennomfører og følger opp rutiner vedørende brannslokkeutstyr i fellesområder
- Oppdaterer og vedlikeholder oppslag om branninstruks i fellesområder
- Sjekker branntablået minimum en gang pr. mnd. Er det feilmeldinger rapporters det videre til styret, som tar det videre med leverandør og beboer
- Ved falsk brannutløsing, skrur av og sjekker hvor alarm er utløst og melder til styret. (Hvis vaktmester
- er hjemme)

Generelt

- Arrangerer årlige brannøvelser, inkludert bli kjent med rømningsveier
- Er til stede/tilgjengelig i det daglige.
- Varsler styret om avvik fra instruksene, rutinene og evt. annet som påvirker brannsikkerheten
- Tett samarbeid om brannsikkerhet med styret i sameiet.
- Vaktmester melder på sameiets Facebook gruppe om han er fraværende/ferie som overstiger en uke, og at erstatter blir løst i hans fravær

Rapportering om brannsikkerheten i sameiet vil være et fast punkt på årsmøte

PULVERAPPARATER SKAL OGSÅ VÆRE TILGJENGELIG I FELLESAREALER – KJELLER – BODER - TRAPPEROM VED UTGANG TIL PORTROMMET

5. INNHOLD I BRANNPERM

«Brannpermen» bør inneholde bl.a. følgende elementer:

A. *Ajourført digitalt tegningsunderlag* bør foreligge for byggets generelle FDV (Forvaltning/drift/vedlikehold)
B. *Brannteknisk prosjekteringsrapporter* knyttet til byggesaker under PBL/TEK (Plan og bygningsloven/Byggeteknisk forskrift)
C. *Brannteknisk tilstandsrapporter* for bygning i drift (f.eks. nærværende rapport)
D. Evt. *andre tilstandsrapporter* som kan ha betydning for vedlikehold av bygningsdeler, installasjoner og utstyr som indirekte får betydning for brannsikkerheten.
E. *Brannteknisk tegninger* må utarbeides og skal inngå i brannpermen hos eier/leier.
F. *Rutiner* utarbeides av eier og må inneholde følgende elementer:
    a. Prosedyrer for rapportering av brann og andre situasjoner som krever evakuering.
    b. Beskrivelse av hvilke omstendigheter eller situasjoner som krever evakuering.
    c. Beskrivelse av kommandolinjer for intern organisasjon.
G. Det foreligger ikke krav om planlegging og avholdelse av *brannøvelser* i boligbygg, men det bør foretas informasjonsarbeid fra styre mot eier/leier om byggets evakueringsmuligheter.
H. Rutine for oppbevaring av fellesutstyr til sameiet
I. *Avtaler* mellom eier og bruker/leier må avklare *ansvarsfordelingen* (jf. FOB kap. 2 og 3)
J. Rutiner for *melding om byggearbeider*, utbedringer el. utskiftninger (dør, vindu, takvindu el. andre tiltak som kan påvirke brannsikkerheten) inn mot Sameie/styre må utarbeides. Også tiltak som ikke er søknadspliktige iht. pbl bør omfattes.
K. Rutiner for *nøkler og låsesystemer* bør utarbeides og samordnes mellom eier – leier.
L. Lagring av *brennbart materiale i rømningsveier* må ikke finne sted, og oppslag og rutiner utarbeides. Dette omfatter også portrom, samt felleskorridor i kjeller.
M. Oppstilling av sykler, barnevogner o.l. i *portrommet* må ikke hindre rømningsveien funksjon el. bidra til brann, og bør enten holdes innenfor klart avmerket område, eller henvises til egne overbygde skur i bak-gården. Rutiner utarbeides, nødvendige tiltak iverksettes.
N. Oppstilling av *avfallscontainere* må ikke finne sted i portrommet eller tett opp ad fasader, og må henvises til egne oppmerkede plasser i bakgården, gjerne med overbygd skur. Rutine utarbeides og nødvendige tiltak iverksettes.
O. *Lagring av trykksatt stoff* (f.eks. propan) må ikke finne sted på balkonger eller i kjeller/under terreng, og det bør utarbeides *rutine* for dette. Alternativ løsning for lagring: Egne avlåste metallskap godkjent for bruken plasseres på terreng i bakgården.
P. Lagringsmateriale må ikke plasseres i *tekniske rom* (bl.a. tavlerom). Dør til teknisk rom må holdes avlåst. Rutiner utformes.
Q. *Service og vedlikeholdsavtaler* med eksternt firma må inngås for tekniske anlegg som automatisk brannalarmanlegg, nødlys og ledesystem, automatisk slokkeanlegg samt manuelt slokkeutstyr. Avtaler skal inngå i brannpermen.
R. Rutiner for *låste boddører* må utarbeides mht. eget slokkearbeid.
S. *Internrutiner* for *sjekk av brannalarmtablå* må utarbeides, og nødvendig *opplæring* i bruken av tablået må rettes mot alle eiere og leiere.
T. *Internrutiner* for *sjekk av nødlys og ledesystem (*defekte armaturer) må utarbeides, og nødvendig *opplæring/opplysning* om felles forpliktelse foretas regelmessig.
U. Andre mulige risikoforhold må kartlegges, vurderes og håndteres. Også håndtering av *forhøyet* risiko ved *særlige arrangementer* må vurderes. Rutiner utarbeides.
V. Rutiner og instruksjon for (gjen)etablering av *ildsted* utarbeides
W. Rutiner ved brann
X. Slokkeutstyr på fellesområder
Y. Oversikt over beboere
Z. Egenerklæring
Æ. Røyking

6. RUTINER, ANSVAR OG PLAN FOR VIDERE ARBEID

A. *Ajourført digitalt tegningsunderlag* bør alltid foreligge for byggets generelle FDV
Oppdaterte branntegninger ligger som vedlegg. Vedlegg 3

***B. Brannteknisk prosjekteringsrapporter* knyttet til byggesaker under PBL/TEK**
Ved evt. nye byggesaker vil vi benytte oss av Norconsult på brannteknisk prosjektering.

RUTINE: Alle planlagte byggetekniske endringer skal rapporteres til styret for arbeidet påbegynnes. Dette gjelder all oppussing som påvirker det byggetekniske, alt elektrisk arbeid, skifte av vinduer/dører mm. Styret vil løpende vurdere om det er behov for involvering av Norconsult på brannteknisk prosjektering. Sameier må selv dekke en evt. kostnad ved involvering av Norconsult eller lignende selskap som kan ivareta det brannteknisk.

***C. Brannteknisk tilstandsrapporter* for bygning i drift (f.eks. nærværende rapport)**
Styret har engasjert Norconsult for å utarbeide en brannteknisk tilstandsvurdering. Denne rapporten er levert og oversendt OBRE for godkjenning. OBRE har godkjent rapporten, og rapporten er et verktøy for styret i det videre brannteknisk arbeidet.
I perioden 2018 til 2021 har sameiet gjennomført alle kravene fra OBRE og sluttrapport ble sendt inn til OBRE 1. august 2021. PT. avventer vi en tilbakemelding og godkjenning fra OBRE

D. Evt. *andre tilstandsrapporter* som kan ha betydning for vedlikehold av bygningsdeler, installasjoner og utstyr som indirekte får betydning for brannsikkerheten.
Her vil vi også benytte oss av Norconsult som rådgivere ved behov.

***E. Brannteknisk tegninger* er utarbeidet og inngår i brannpermen hos eier/leier.**
Norconsult har utarbeidet brannteknisk tegninger av bygget. Brannteknisk tegninger ligger som vedlegg til denne brannpermen. Se vedlegg 3. Brannteknisk tegninger. Brannteknisk tegninger vil oppdateres fortløpende etter hvert som brannteknisk utbedringer blir gjort.

***F. Rutiner* utarbeides av eier og må inneholde følgende elementer:**
- Prosedyrer for rapportering av brann og andre situasjoner som krever evakuering.
- Beskrivelse av hvilke omstendigheter eller situasjoner som krever evakuering.
- Beskrivelse av kommandolinjer for intern organisasjon.

Se punkt (W – Rutiner ved brann) som beskriver dette.

G. Evakuering
Det foreligger ikke krav om planlegging og avholdelse av *brannøvelser* i boligbygg, men det bør foretas informasjonsarbeid fra styre mot eier/leier om byggets evakueringsmuligheter.

RUTINE: Det gjennomføres brannøvelse i Observatoriegata 14, sameiet en gang pr. år. Alle er pliktige til å delta på disse øvelsene. Dette gjelder både eiere og evt. leietakere.

ANSVAR: Ansvaret for gjennomføringen ligger hos vaktmester. Punkter som skal gjennomgås i brannøvelsen er:
- Gjennomgang av prosedyre for rapportering av brann og andre situasjoner som krever evakuering
- Beskrivelse av hvilke omstendigheter eller situasjoner som krever evaluering

- Beskrivelse av kommandolinjer for intern organisering.
- Gjennomgang av rømningsveier, herunder test av brannstiger på utsiden av bygget i bakgården
- Gjennomgang av sentrale punkter i brannpermen som frie nødutganger, lagring av brennbart materialet mm.
- Diskusjon om forbedringer

NÅR: Første brannøvelse skal gjennomføres i løpet av 2018, deretter årlig. Ansvar vaktmester

H. Oppbevaring av fellesutstyr sameiet
I forbindelse med brannarbeid i kjelleren er det etablert en egen bod for fellesutstyr til sameiet. (Teknisk rom) Dette er etablert bak brannvegg, og er dermed brannsikret ihht krav.

RUTINE: Alt brennbart og ikke brennbart utstyr til sameiet skal lagres i denne boden.

ANSVAR: Vaktmester

I. Avtaler mellom eier og bruker/leier må avklare *ansvarsfordelingen* (jf. FOB kap. 2 og 3)
I Observatoriegaten 14, sameiet er opp mot 50% av leilighetene leid ut. Det er derfor viktig at det er en god dialog mellom eier og leier når det gjelder brannsikkerhet og rutiner ved brann i egen leilighet og fellesområder.

RUTINE: Alle utleiekontrakter mellom eier og leier bør inneholde krav iht. FOB kap. 3 §§-11-13, el. henvise til dem:

ANSVAR: Alle som leier i Observatoriegaten må forholde seg til disse paragrafene. Det er viktig at utleier sørger for at informasjonen om ansvarsfordeling er mottatt og forstått av leietaker(e).

§ 11.*Brannsikker bruk av byggverk*
Den som har rett til å bruke et byggverk skal:

- sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
- unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres
- informere eieren om endringer, forfall og skader i byggverket eller sikkerhetsinnretningene som kan påvirke sikkerheten mot brann
- ved forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten, straks gjennomføre ekstraordinære tiltak inntil risikoen er normalisert.

§ 12.*Brukerens systematiske sikkerhetsarbeid*
En virksomhet som har rett til å bruke et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å redusere risikoen for brann i byggverket.
Virksomheten skal iverksette:

- rutiner som sikrer at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
- rutiner for evakuering og redning ved brann i byggverket
- rutiner som sikrer at personer med arbeidsplass i byggverket har tilstrekkelige kunnskaper og ferdigheter i å forebygge og bekjempe brann
- rutiner som sikrer at alle som oppholder seg i byggverket får tilstrekkelig informasjon om hvordan de skal unngå brann og opptre ved brann
- rutine for å avdekke/rette opp/forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.

Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal være tilpasset risikoen for brann som følge av virksomhetens bruk av byggverket.

§ 13.*Brukerens dokumentasjon*
En virksomhet som har rett til å bruke et byggverk skal dokumentere at virksomhetens plikter etter § 11 og § 12 er oppfylt.

J. Rutiner for melding til styret
Rutiner for *melding om byggearbeider*, utbedringer el. utskiftninger (dør, vindu, takvindu el. andre tiltak som kan påvirke brannsikkerheten) inn mot Sameie/styre må utarbeides. Også tiltak som ikke er søknadspliktige iht. PBL bør omfattes.

RUTINE: Alle planlagte byggetekniske endringer skal rapporteres til styret før arbeidet påbegynnes. Dette gjelder all oppussing som påvirker det byggetekniske, alt elektrisk arbeid, skifte av vinduer/dører mm. Styret vil løpende vurdere om det er behov for involvering av Norconsult. Sameier må dekke en evt. kostnad ved involvering av Norconsult eller lignende selskap som kan ivareta det brannteknikske.

K. Rutiner for *nøkler og låssystemer* bør utarbeides og samordnes mellom eier – leier

RUTINE: Det skal utarbeides en oversikt over hvor mange nøkler som hver av leilighet disponerer. Dette gjelder nøkler som omfatter sameiets fellesarealer. (Inngang, rømningsvei over loft, oppganger, kjeller). Hver leilighet må kvittere ut nøklene

ANSVAR: Ansvar for denne oversikten og oppdateringen av den, ligger hos styrets leder

Den samme oversikten må etableres mellom utleier og leier når det gjelder private inngangsdører og andre nøkler som omfatter private områder. Ansvaret for denne oversikten og oppdateringen av den ligger hos hver enkelt utleier.

L. Lagring av *brennbart materiale i rømningsveier* må ikke finne sted, og oppslag og rutiner utarbeides. Dette omfatter også portrom, samt felleskorridor i kjeller

RUTINE: Lagring av brennbart materialet må ikke finne sted i rømningsveier.
Hver enkelt eier/leier har ansvar for straks å melde til vaktmester hvis dette oppdages. Kommer du ikke i kontakt med Vaktmester, ta kontakt med styreleder, alternativt nestleder. Eventuelt, flytt materialet ut i bakgården.
Vaktmester foretar en ukentlig sjekk om at det ikke eksisterer brennbart materialet i rømningsveier og kjeller bitrapperom

ANSVAR: Vaktmester
Gjennomgang av lagring av materialet i rømningsveier er en del av den årlige brannøvelsen

M. Rutiner for materiell i portrom
Oppstilling av sykler, barnevogner o.l. i *portrommet* må ikke hindre rømningsveien funksjon el. bidra til brann, og bør enten holdes innenfor klart avmerket område, eller henvises til egne overbygde skur i bakgården.

RUTINE: Hver enkelt beboer/eier har ansvar for straks å melde til vaktmester hvis dette oppdages. Kommer du ikke i kontakt med Vaktmester, ta kontakt med styreleder, alternativt nestleder. Eventuelt, flytt materialet ut i bakgården.
Vaktmester foretar ukentlig sjekk på at rømningsveien gjennom portrom er intakt.

ANSVAR: Vaktmester
Gjennomgang av rutine for materiell i portrom er en del av den årlige brannøvelsen

N. Rutiner for avfallshåndtering
Oppstilling av *avfallscontainere* må ikke finne sted i portrommet eller tett opp ad fasader, og må henvises til egne oppmerkede plasser i bakgården, gjerne med overbygd skur. Rutine utarbeides og nødvendige tiltak iverksettes.

RUTINE: Hver enkelt beboer/eier har ansvar for straks å melde til vaktmester hvis dette oppdages. Kommer du ikke i kontakt med Vaktmester, ta kontakt med styreleder, alternativt nestleder. Eventuelt, flytt materialet ut i bakgården.
Vaktmester foretar ukentlig sjekk på at avfallscontainere ikke befinner seg i portrom

ANSVAR: Vaktmester
Gjennomgang av avfallshåndtering er en del av den årlige brannøvelsen

O. Rutiner for lagring av trykksatt stoff
Lagring av trykksatt stoff (f.eks. propan) må ikke finne sted på balkonger eller i kjeller/under terreng, og det bør utarbeides *rutine* for dette. Alternativ løsning for lagring: Egne avlåste metallskap godkjent for bruken plasseres på terreng i bakgården.

RUTINE: Hver enkelt beboer/eier har ansvar for straks å melde til vaktmester hvis dette oppdages. Kommer du ikke i kontakt med Vaktmester, ta kontakt med styreleder, alternativt nestleder. Eventuelt, flytt trykksatt stoff ut i bakgården.
Vaktmester foretar regelmessig sjekk på at trykksatt stoff ikke lagres på fellesområder.
Som et alternativ til gassgrill på balkonger tilbyr sameiet felles kullgrill i bakgården.

ANSVAR: Vaktmester
Gjennomgang av trykksatt stoff er en del av den årlige brannøvelsen

P. Rutine for lagring i teknisk rom
Alt fellesutstyr til sameiet lagres i fellesbod i hovedkjelleren (Teknisk rom) Dør til teknisk rom må holdes lukket.
ANSVAR: Vaktmester

Q. Innstallering av ABA anlegg, samt service og vedlikeholdsavtaler
Innstallering av automatisk brannalarmanlegg (ABA), nødlys og ledesystem for fellesrom og leiligheter ble etablert i 2. kvartal 2020. ABA anlegget er koblet til alarmsentral 24/7. Serviceavtaler og krav til beboer ligger vedlagt dette dokumentet. Vedlegg 5.

R. Rutiner for *låste boddører* på loft må utarbeides mht. eget slokkearbeid.
Innstallering av nye boddører på loft ble etablert sommeren 2021, og rutiner for dette vil bli etablert i etterkant av det.

RUTINE: Hver enkelt beboer/eier har ansvar for straks å holde boddørene (branndører) lukket.
Vaktmester sjekker dette på sin jevnlige gjennomgang av bygget

ANSVAR: Beboer/Vaktmester

S. Internrutiner for sjekk av røykavtrekk må utarbeides, og nødvendig opplæring i bruken av røykavtrekk må rettes mot alle eiere og leiere.



Bygningen har røykavtrekk. Boksen finner du i 1. etg ved postkassene. Vi har inngått en serviceavtale med Everlite med årlig inspeksjon og kontroll av røykeluken. Se vedlegg 6.

ANSVAR: Everlite via styret. Vaktmester sjekker regelmessig at det er strøm koblet til

***T. Internrutiner* for *sjekk av nødlys og ledesystem* (defekte armaturer) må utarbeides, og nødvendig *opplæring/opplysning* om felles forpliktelse foretas regelmessig.**
Innstallering av automatisk brannalarmanlegg, nødlys og ledesystem ble gjennomført i 2020

RUTINE: Vi har inngått en avtale med Alarmlink som kontrollerer dette jevnlig. Vedlegg 5

ANSVAR: Alarmlink via styret. Vaktmester sjekker at alt fungerer i det daglige ved regelmessig gjennomgang av bygget. Er det feil, meldes dette til styret.

U. Andre mulige risikoforhold må kartlegges, vurderes og håndteres. Også håndtering av *forhøyet* risiko ved *særlige arrangementer* må vurderes. Rutiner utarbeides.
Ikke vurdert som høyt prioritert, og vil bli utarbeidet ved behov.

V. Rutiner og instruksjon for etablering av *ildsted, samt bruk*
Utbedring av pipeløp ble gjennomført i 2019, og arbeidet er godkjent av PBE og OBRE

For de som ikke har ildsted i leiligheten: Endring av ildsted i egen leilighet som meldes til styret før endringer skjer. Styret vil løpende vurdere om det er behov for involvering av Norconsult. Sameier må dekke en evt. kostnad ved involvering av Norconsult eller lignende selskap som kan ivareta det branntekniske.

For bruk av ildsted, se punkt 7.

W. Rutiner ved brann
- Prosedyrer for rapportering av brann og andre situasjoner som krever evakuering.
- Beskrivelse av hvilke omstendigheter eller situasjoner som krever evakuering.
- Beskrivelse av kommandolinjer for intern organisasjon.

RUTINE: Redde-varsle-slokke er en enkel huskeregel for hva du skal gjøre hvis det brenner.

Redde: Hvis du er den som oppdager brann, sørg for å varsle de andre i boligen. Rop "Brann! Brann!". Hjelp hverandre slik at alle kommer seg ut i sikkerhet. Dette gjelder både for personer i leiligheten og de andre leilighetene i sameiet. Møt opp på et avtalt møtested slik at dere raskt for oversikt over at alle er ute.

Varsle: Varsle brannvesenet på nødnummer 110. Oppgi nøyaktig adresse. Følg instruksene fra brannvesenet. Ikke legg på før du får beskjed om at det er greit.

Slokke: Dersom brannen ikke har blitt større enn at det er mulig å slokke den, forsøk å slokke med husbrannslange eller brannslokkeapparat. Hvis brannen utvikler seg raskt, overlat jobben til brannvesenet. Husk at røyken er svært giftig.

Du må selv avgjøre rekkefølgen på disse punktene ut fra den aktuelle situasjonen. Du må likevel alltid sørge for å tilkalle hjelp.

Møteplass ved evakuering er ute på gaten i Observatoriegaten

Intern kommandolinje på møteplass er som følger: 1. Styreleder. 2. Vaktmester. 3. Annet styremedlem/varamedlem

Gjennomgang av brannrutine er en del av den årlige brannøvelsen

X. Slokkeutstyr i fellesområder
Det finnes 8 brannslokkingsapparater i fellesområdene.
2 i kjeller
2 på loft
2 i oppgang A
2 i oppgang B

RUTINE:

Vedlikehold av brannslokkeapparater

Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Dette bør du sjekke en gang i kvartalet. Samtidig kan du kontrollere at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.

Pulveret i pulverapparater kan klumpe seg. Snu pulverapparatet opp-ned noen ganger hvert kvartal for å unngå det.

Apparater med pulver skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll hvert 5 år og på utvidet kontroll og service hvert 10 år

Apparater med skum skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll og på utvidet kontroll og service hvert 5 år.

De mest vanlige brannslokkeapparatene kan deles i to typer: skum og pulver. Slike apparater slokker effektivt de fleste typer branner som kan oppstå i hjemmet. Apparatene er merket med hvilke typer branner de kan slokke

Det er krav til at skum – og pulverslokkere som selges på markedet skal være testet og godkjent. I tillegg skal de være røde.

Trykket i både skum- og pulverapparater er stort. Hvis du prøver å slokke brann i olje, for eksempel i en frityrkjele, kan trykket skylle den brennende oljen over kanten på kjelen og spre brannen i stedet for å slokke den.

Med skum- og pulverapparater kan du ikke slokke like lenge som med en husbrannslange. Et apparat på 6 kilo blir tomt på 10-20 sekunder. Brannslokkingsapparater kan være tunge å løfte, spesielt for eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Forskjell på skum og pulver

Pulverapparater inneholder et fint pulver som legger seg over flammene og kveler dem. En skumslokker inneholder vannbasert skum som kveler og kjøler ned brannen. I regelverket er både skum og pulver likestilte som slokkeutstyr. Pulver kan være lettere å bruke fordi du ikke trenger å slokke like presist med pulver som med skum.

Pulverslokkere tåler frost uten å bli ødelagt. Skumslokkere må lagres frostfritt for å beholde slokkeegenskapene.

ANSVAR

Hver enkelt beboer må sette seg inn i hvordan slokkeutstyret fungerer slik at du kan reagere raskt hvis du oppdager brann.

Brannslukkeappartene er tegnet inn på branntekniske tegninger. Vedlegg 3. Vaktmester har ansvaret for vedlikehold evt. utskiftning av slukkeapparater, samt at alle apparater befinner seg til enhver tid på rett sted.

Bruk av slokkeutstyr er en del av den årlige brannøvelsen

Y. Oversikt over beboere
Det er mange leietakere i gården. Noen leiligheter blir også kortidsutleid gjennom eks. Airbnb
Det er viktig for beboernes brannsikkerhet at styret til enhver tid vet hvem som bor i gården.

RUTINE:

Hver enkelt eier sørger for at det blir sendt inn en oversikt til styreleder over beboere. Dette gjelder både eiere som bor der selv, og leietakere. Oversikten skal inneholde:

Eiere: Navn, telefonnummer og bilde av alle som bor i leiligheten samt leilighetsnummer,

Leietakere: Navn, telefonnummer og bilde av alle som bor i leiligheten samt leilighetsnummer. I tillegg navn og telefonnummer til eier(e).

Når det gjelder korttidsleie gjennom Airbnb meldes leietakere gjennom sameiets Facebookgruppe. Navn på leier, samt lengde på opphold. Dette sikrer også vi lettere kan sikre at folk som ikke har noe i gården å gjøre blir oppdaget.

ANSVAR

Eier har ansvaret for at overnevnte blir sendt til styreleder og oppdatert ved endring. Sporadiske leietakere legges ut på Facebookgruppen.

Styreleder har ansvaret for å legge inn faste beboere inn i et fellesdokument som til enhver tid er oppdatert.

Det finnes ett dokument på Dropbox som må oppdateres jevnlig med hvem som til enhver tid bor i sameiet. Ansvar Styreleder

Oversikt over beboere er en del av den årlige brannøvelsen

Z. Egenerklæring
I henhold til lov og forskrift skal alle seksjoner være utstyrt med minst ett godkjent brannsluknings-apparat.

Det er eier, det vil si seksjonseier, og ikke boligsameiet, som har ansvaret for at det anskaffes og utplasseres slukkeutstyr i boligen. Bruker av boligen, det vil si seksjonseier eller eventuell leietaker, har ansvaret for å kontrollere og vedlikeholde utstyret.

ANSVAR:

Hver enkelt seksjonseier/leietaker har fylt ut egenerklæringen på brannslukkerutstyr. Erklæringene finnes i egen mappe på Dropbox. Det er styret sin oppgave å oppdatere egenerklæringene med nye seksjonseiere/leietakere.

Æ. Røyking
Det er flere i gården som er plaget av sigarettrøyking, og det er viktig å ta hensyn til hver-andre. Gården er også gammel med dårlig avtrekk inne, og røyklukt kan lett spre seg til andre boligenheter. Vi oppfordrer derfor beboere om å vise hensyn ved røyking både inne og ute. I første omgang ber vi om spesielt om å ta hensyn etter kl. 23.00 når det gjelder røyking etter 23.00 både ute og inne, da mange opplever det ubehagelig med røyklukt inne på soverommene etter leggetid.

7. HVA GJØR DU SOM BEBOER (EIER / LEIER)

7.1 FOREBYGGE BRANN I HJEMMET

A. Generelle tips

- Ha slokkemiddel tilgjengelig. Husbrannslange eller 6 kilos pulverapparat eller skumapparat.
- Ikke lag varm mat når du er ruset eller trøtt. Vær til stede ved komfyren.
- Installer komfyrvakt.
- Ikke forlat rom med levende lys.
- Ikke bruk vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel når du sover eller er borte.

B. Bruk av vedovn og peis

Slik fyrer du riktig:

- Bruk tørr ved og god trekk til det har blitt skikkelig fyr.
- Reguler trekken slik at det brenner med rolige flammer.
- Legg på litt og litt ved for å fyre jevnt.
- Bruk aldri tennvæske, bensin eller andre brennbare væsker i peisen eller ovnen.

C. Innstallèr komfyrvakt

Komfyren er hjemmets største brannkilde. Med en komfyrvakt slår komfyren seg av når det oppstår farlige situasjoner.

Komfyrvakter for fast tilkobling må monteres av en elektriker. Ofte kjøper du også slike komfyrvak-ter av elektrikeren, i forbindelse med monteringsjobben. Husk å be om dokumentasjon på at pro-duktet oppfyller kravene i normen. Pris på komfyrvakt er fra 3500 og oppover

D. Øv på brann hjemme

En bolig blir overtent på fire minutt og du må redde deg ut raskt. Med regelmessige brannøvelser er både små og store forberedt om alarmen går.

Tips til brannøving:

- Før dere starter øvingen, avtal en fast møteplass utenfor huset som det er lett for alle å huske, for eksempel ved sittegruppen i bakgården
- Se til at rømningsveier er lett tilgjengelige, og alle dører og vinduer lett kan åpnes fra inn-sida.
- Yngre barn trenger hjelp av voksne for å komme seg ut. Om det er flere voksne og barn i boligen, må de voksne avtale seg imellom hvem som tar seg av hvilke barn
- Eldre barn kan lære seg å komme seg ut på egen hånd, samt ringe 1-1-0.
- Når røykvarsleren piper, se til at alle som er i huset blir varslet. Hjelp hverandre underveis. Tell og sjekk at alle har kommet seg ut til den avtalte møteplassen.

E. Ta kjøkkenpraten for bedre brannsikkerhet

Ta den viktige kjøkkenpraten; en prat om hvilke brannfeller som finnes i hjemmet, og hva man skal gjøre hvis uhellet er ute.

Risiko øker med alder

Personer over 70 år har fire til fem ganger høyere risiko for å omkomme i brann som resten av befolkningen. Samtidig blir det flere eldre og de bor hjemme lenger enn før. God brannberedskap redder liv og det er ofte ikke så mye som skal til.

Ta kjøkkenpraten

En prat om brannfarer i hjemmet og enkle brannforebyggende tiltak kan gjøre forskjellen på liv og død. Her er noen temaer det kan være lurt å snakke om. Vi har også laget en sjekkliste med enkle tiltak du som pårørende kan gjøre etter praten.

Pass på komfyren

Komfyren er den desidert største årsaken til boligbrann. Det er fort gjort å glemme eller sovne fra en kjele på kokeplaten. Snakk om viktigheten av å være til stede når man lager mat.

Hvilke situasjoner utgjør den største risikoen? Kanskje finnes det alternativer til å bruke komfyren? Sjekk også om det er installert komfyrvakt. En komfyrvakt kutter strømmen til komfyren dersom en plate blir for varm. Det hindrer tørrkoking, overoppheting og andre farlige situasjoner som kan føre til brann.

Grytekluter, kjøkkenhåndklær, aviser og annet som oppbevares rundt komfyren kan fort ta fyr og føre til at flammene sprer seg raskt. Flammer som treffer en kjøkkenvifte full av fett sprer seg enda raskere. Ta en prat om rydding og renhold rundt komfyren.

Er det behov for andre oppbevaringsløsninger som alternativ til å bruke komfyren som lagringsplass? Det kan være en idé at familie og pårørende bytter på å sjekke kjøkkenvifta og rengjøre denne ved behov.

Sjekk elektriske produkter

Komfyren er en brannversting, men også andre elektriske produkter kan være brannfarlige hvis de brukes feil. Hør med beboeren hvilke vaner han eller hun har rundt bruk av elektriske ovner og andre elektriske produkter. Panelovner og stråleovner som dekkes til eller støver ned kan lett ta fyr.

Apparater som bruker mye strøm (over 1000 watt) skal ikke kobles til med skjøteledning. Det kan gi overbelastning på skjøteledningen, som blir for varm og kan starte en brann.

Lytt etter røykvarsleren

Tidlig varsling øker sjansen for å redde seg ut i tide.

Ta også en prat om hvordan man skal redde seg ut hvis røykvarsleren hyler. Sørg for at rømningsveiene ikke er blokkert av møbler, tepper eller andre hindre. Det kan også være lurt å gjennomføre en brannøvelse – øvelse gjør mester, også når det gjelder evakuering.

Prøveløft slokkeutstyret

Hva gjør man når man oppdager en brann? Det kan det være lurt å ha tenkt og snakket igjennom. Sørg for at boligen har slokkeutstyr som beboeren klarer å bruke. Alle boliger skal ha slokkeutstyr i form av husbrannslange eller brannslokkeapparat. Hvis brannslokkingsapparatet er for tungt, kan det være lurt å ha et brannteppe eller slokkespray i tillegg. Husk likevel at det viktigste er å redde seg ut i tide.

Unngå åpen flamme

Det finnes mange lysmansjetter og dekorasjoner med stearinlys, men det skal ikke så mye til før det blir et lite bål. Snakk om farene ved bruk av levende lys, spesielt sammen med andre materialer som lett kan ta fyr. Det finnes flere mer brannsikre alternativer til levende lys, for eksempel batteridrevne bordlys.

Pass opp for sigarettglør

Glør fra sigaretter utgjør en stor brannrisiko. Hvis noen eldre du kjenner røyker, spør hvor og når de røyker når de er hjemme. Kanskje er det tiltak som kan gjøre brannfaren mindre? Eksempelvis er det stor forskjell på risikoen ved å røyke utendørs og det å røyke på sengen. Et brannteppe kan også bidra til å redusere risikoen for brannutvikling som følge av røyking.

Sjekkliste for kjøkkenpraten

Bevissthet rundt brannfarer og gode vaner forebygger mange branner. Til deg som pårørende har vi også laget en sjekkliste med de viktigste brannforebyggende tiltakene, til bruk under kjøkkenpraten.

Under kjøkkenpraten bør dere snakke om

- matlaging og brannsikkerhet på kjøkkenet
- trygg bruk av elektriske produkter
- varsling og rømningsveier
- slokking av brann
- levende lys og røyking

7.2 SLOKKE BRANN I HJEMMET OG GENERELL BRANNSIKKERHET

A. Hva gjør du når det brenner

Redde-varsle-slokke er en enkel huskeregel for hva du skal gjøre hvis det brenner.

Redde

Hvis du er den som oppdager brann, sørg for å varsle de andre i boligen. Rop "Brann! Brann!". Hjelp hverandre slik at alle kommer seg ut i sikkerhet. Møt opp på et avtalt møtested slik at dere raskt for oversikt over at alle er ute.

Varsle

Varsle brannvesenet på nødnummer 110. Oppgi nøyaktig adresse. Følg instruksene fra brannvesenet. Ikke legg på før du får beskjed om at det er greit.

Slokke

Dersom brannen ikke har blitt større enn at det er mulig å slokke den, forsøk å slokke med husbrannslange eller brannslokkeapparat. Hvis brannen utvikler seg raskt, overlat jobben til brannvesenet. Husk at røyken er svært giftig.

Du må selv avgjøre rekkefølgen på disse punktene ut fra den aktuelle situasjonen. Du må likevel alltid sørge for å tilkalle hjelp.

B. Dette gjør du ved pipebrann

Steng ventiler og luker til skorsteinen. Bruk vann eller brannslokkeapparat hvis brannen sprer seg til huset rundt pipa. Slokking av selve pipebrannen bør du overlate til brannvesenet, men hvis de er langt unna kan du prøve å dempe brannen med et pulverapparat mens du venter.

Slik bruker du pulverapparat på pipebrann:

- Åpne forsiktig sotluka.
- Styr slangen inn i skorsteinen.
- Trykk på utløseren i noen sekunder.
- Lukk igjen luka.
- Gjenta hvis brannen tar seg opp igjen.

C. Slik slukker du frityrbrann

En gryte med kokende olje som brenner er svært vanskelig å slokke. Vann, som man vanligvis bruker til å slokke brann, skal du **absolutt ikke** bruke. Men hva skal du gjøre?

Brannteppe eller lokk

Forlat aldri en kjele med varm smult eller en frityrkoker som står på.

Tar det fyr, har du bare et par minutter på å slokke brannen. Derfor er det lurt å alltid ha et lokk eller brannteppe i nærheten når du skal frityrsteke mat.

Oppdager du brannen med en gang, kan du legge på et lokk eller brannteppe for å kvele flammene. Vær også oppmerksom på at varm olje kan selvantenne etter slukking.

Er brannen overtent blir det vanskelig og farlig å komme til med lokk eller teppe. Noen minutter etter antennelse kan også oljen koke over, slik at brannen sprer seg utover inventar og gulv.

Bruk spesialslokker

Det finnes egne håndslokkere som er spesialutviklet for å slokke branner i frityr. Tester har vist at disse effektivt slokker og kjøler ned frityrbranner, der andre vanlige slokkere ikke er egnet. Bruker du mye frityr kan det være lurt å ha et slikt spesialapparat tilgjengelig på kjøkkenet. Disse får du kjøpt på jernvarehandlere og byggevarehus.

Ikke bruk vann

Vann og frityr hører ikke sammen. Hvis du prøver å slokke brennende olje med vann får du en eksplosjonsartet brann. Bruk derfor aldri vann til å slokke frityrbrann.

Brannslokkingsapparater kan spre brannen

Tester viser at vanlige håndslokkeapparater med skum, pulver og CO2 har dårlig slokkeeffekt på brann i vegetabilske oljer. Dessuten kan trykket i slike slokkere, spesielt pulverslukkere, være så stort at den brennende oljen spres utenfor kjelen. Dermed øker brannen i omfang.

D. Slik sjekker du slokkeutstyret

Når kontrollerte du sist brannslokkeutstyret hjemme? Her er listen over hva, hvordan og hvor ofte du bør sjekke.

Krav til slokkemidler

Alle boliger skal ha enten en husbrannslange eller et brannslokkeapparat som inneholder minst 6 kilo pulver eller skum. Disse brannslokkepparatene kalles også for håndslokkere.

Sett deg inn i hvordan slokkeutstyret fungerer slik at du kan reagere raskt hvis det begynner å brenne. Med jevnlig vedlikehold sikrer du at slokkeustyret alltid er klart til bruk.

Vedlikehold av husbrannslange

En husbrannslange kan du kontrollere selv og det bør du gjøre en gang i året. Slik gjør du det: Rull ut hele slangen. Kontroller at kranen fungerer. Sjekk at slangen ikke er morken eller sprukket.

Vedlikehold av brannslokkeapparater

Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Dette bør du sjekke en gang i kvartalet. Samtidig kan du kontrollere at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.

Unngå klumper i pulverapparatet

Pulveret i pulverapparater kan klumpe seg. Snu pulverapparatet opp-ned noen ganger hvert kvartal for å unngå det.

Profesjonell kontroll

Apparater med pulver skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll hvert 5 år og på utvidet kontroll og service hvert 10 år

Apparater med skum skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll og på utvidet kontroll og service hvert 5 år.

E. Velg riktig brannslokkeutstyr

Alle boliger skal ha brannslokkeutstyr. Finn slokkeutstyret som passer best for deg og din bolig.

Husbrannslange

Vann er et effektivt slokkemiddel mot brann i treverk, tekstiler og papir. Du kan også bruker rent vann til å slukke brann i det elektriske anlegget hjemme. Bruk aldri vann til å slukke brann i frityr, andre typer fett eller olje. Dette kan gi en eksplosjonsartet brann.

Med en husbrannslange har du ubegrenset tilgang på vann og kan slokke mye og lenge. Den kan brukes av de fleste uten vanskeligheter eller opplæring. Hvis en husbrannslange er det eneste slokkeutstyret du har, sjekk at den rekker frem og kan brukes i alle rom. Slangen skal ikke være lenger enn 30 meter.

Brannslokkeapparat

De mest vanlige brannslokkeapparatene kan deles i to typer: skum og pulver. Slike apparater slokker effektivt de fleste typer branner som kan oppstå i hjemmet. Apparatene er merket med hvilke typer branner de kan slokke (se faktaboks: Dette betyr merkingen).

Det er krav til at skum – og pulverslokkere som selges på markedet skal være testet og godkjent. I tillegg skal de være røde.

Trykket i både skum- og pulverapparater er stort. Hvis du prøver å slokke brann i olje, for eksempel i en frityrkjele, kan trykket skylle den brennende oljen over kanten på kjelen og spre brannen i stedet for å slokke den.

Med skum- og pulverapparater kan du ikke slokke like lenge som med en husbrannslange. Et apparat på 6 kilo blir tomt på 10-20 sekunder. Brannslokkingsapparater kan være tunge å løfte, spesielt for eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne.

Forskjell på skum og pulver

Pulverapparater inneholder et fint pulver som legger seg over flammene og kveler dem. En skumslokker inneholder vannbasert skum som kveler og kjøler ned brannen. I regelverket er både skum og pulver likestilte som slokkeutstyr. Pulver kan være lettere å bruke fordi du ikke trenger å slokke like presist med pulver som med skum.

Pulverslokkere tåler frost uten å bli ødelagt. Skumslokkere må lagres frostfritt for å beholde slokkeegenskapene.

Små brannslokkeapparater

Mindre slokkesprayer eller andre tilleggsprodukter som selges under navnet «brannslukningsapparat», blir ikke testet på samme måte som de røde skum- og pulverapparatene. Derfor kan du ikke med samme sikkerhet vite hvilke slokkeegenskaper produktet har. Dette bør du være oppmerksom på hvis du skaffer deg slikt utstyr.

Brannteppe

Et brannteppe er en billig og et effektivt slokkemiddel mot små branner. Ha gjerne flere brannteper i hus. På kjøkkenet kan et brannteppe komme spesielt til nytte. Der kan du bruke det til å kvele flammer i gryter og frityr. Det er også effektivt til å raskt slokke brann i klær eller hår. Hvis du må rømme gjennom flammer kan du pakke teppet rundt deg selv eller andre for å beskytte huden mot varme.

Egen slukker til frityr

Bruker du frityrkokeren ofte? Det finnes egne brannslokkeapparater som er utviklet spesielt for å slokke branner i frityr og matoljer. Disse apparatene er merket med bokstavene AF.

F. Disse rømningsveiene har du

Åtte av ti dødsbranner skjer i egen bolig. Med flere rømningsveier er sjansen større for å redde seg ut i live.

Hovedkravet er at alle boliger skal ha minst én rømningsvei som fører direkte til det fri. Boliger med flere bebodde etasjer må ha alternative rømningsveier i tillegg.

Kravene rømningsveier som gjelder for din bolig kommer an på når boligen ble bygget. Det kan være forskjell på kravene som gjaldt den gang, og kravene som gjelder i dag. Det er fortsatt kravet fra byggetidspunktet som gjelder.

I Observatoriegata er det to rømningsveier, enten trappeløpet der du bor eller over loft og ned i gårdens andre trappeløp.

I tillegg er det brannstiger på yttervegg i bakgården. Brannstigen er tilgjengelig for alle leiligheter, unntatt de tre leilighetene på toppen av bygget

Gjør deg kjent med rømningsveiene.

J. Linker

Internkontroll:

file:///C:/Users/olep/Downloads/Internkontroll%20i%20borettslag%20og%20sameier.pdf

file:///C:/Users/olep/Downloads/internkontroll_i_borettslag.pdf

Brannsikring eldre murgårder:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13119698/Innhold/Brannvern%2C%20ildsted%20og%20feiing/Brannsikkerhet/Brannteknisk%20notat%20-%20Brannsikring%20eldre%20murg%C3%A5rder.pdf

8. VEDLEGG

8.1. Vedlegg 1. Ta sikkerheten på alvor

Brosjyren, ta sikkerheten på alvor kan lastes ned fra denne adressen

https://brannvernforeningen.no/siteassets/pdf/boligselskap/boligselskap-tasikkerhetenpaalvor-web-versjon.pdf



8.2. Vedlegg 2. Branninstruks til fellesområder

BRANNINSTRUKS FOR OBSERVATORIEGATA 14, SAMEIET OSLO

HUSK: VED BRANN, RING 110

Oppmøteplass ved evakuering er ute på gaten ved hovedinngangen

Brannslokkeutstyr

Det finnes 8 brannslokkingsapparater i fellesområdene.

2 i kjeller
2 på loft
2 i oppgang A
2 i oppgang B
Plassering av disse apparatene er dere blitt gjort kjent med på brannøvelsen. Hvis ikke dere kjenner til plassering, ta kontakt med Vaktmester

Sameiet har felles brannalarmanlegg (ABA med varsling til sentral)

Rømningsveier

Det finnes to rømningsveier i sameiet. Ned trappeoppgangen du bor i eller over loft til det andre trappeløpet.
I tillegg er det brannstiger på yttervegg i bakgården. Brannstigen er tilgjengelig for alle leiligheter, unntatt de tre leilighetene på toppen av bygget

Det SKAL IKKE under noen omstendigheter plasseres gjenstander i rømningsveiene

Rutine ved brann

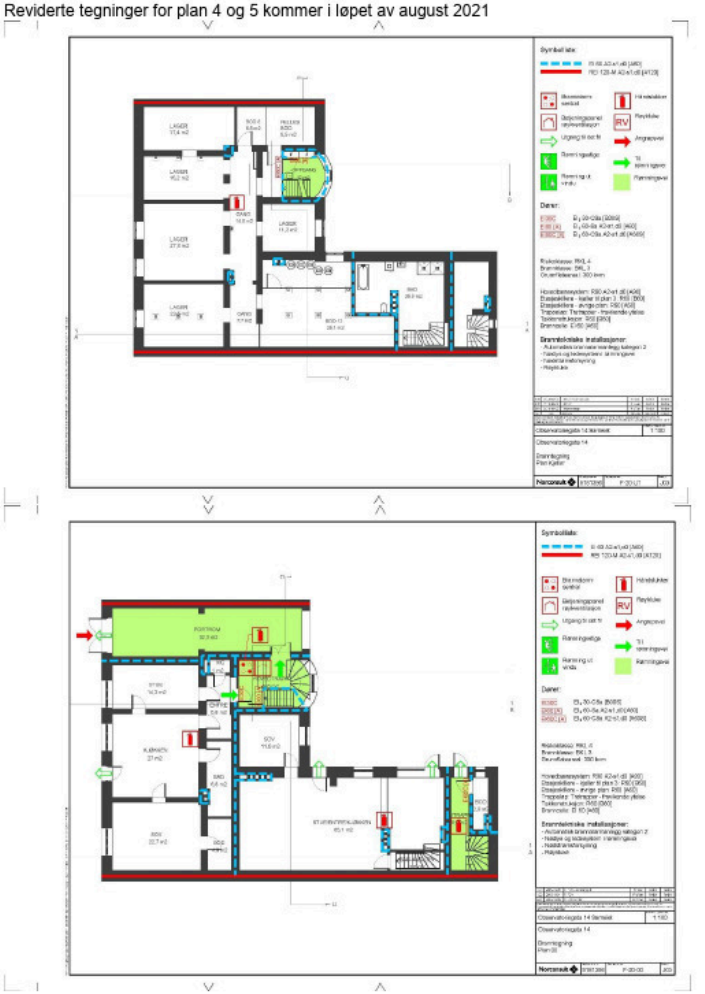
Redde-varsle-slokke er en enkel huskeregel for hva du skal gjøre hvis det brenner.

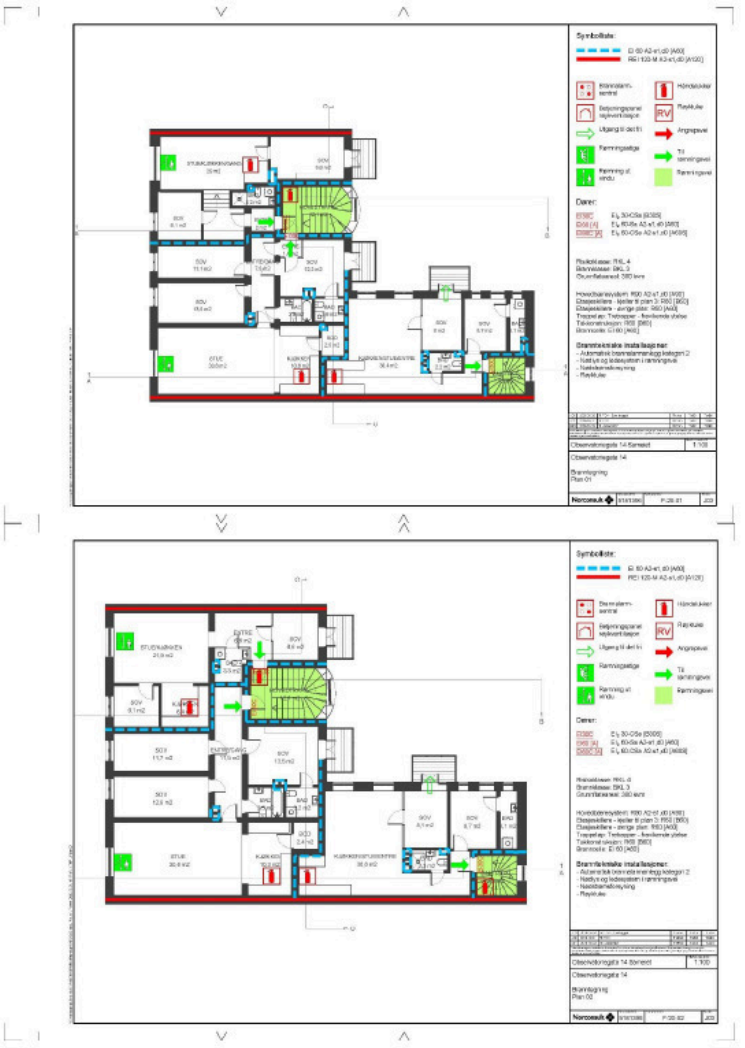
Ved spørsmål vedrørende brannsikkerhet, ta kontakt med styreleder eller vaktmester

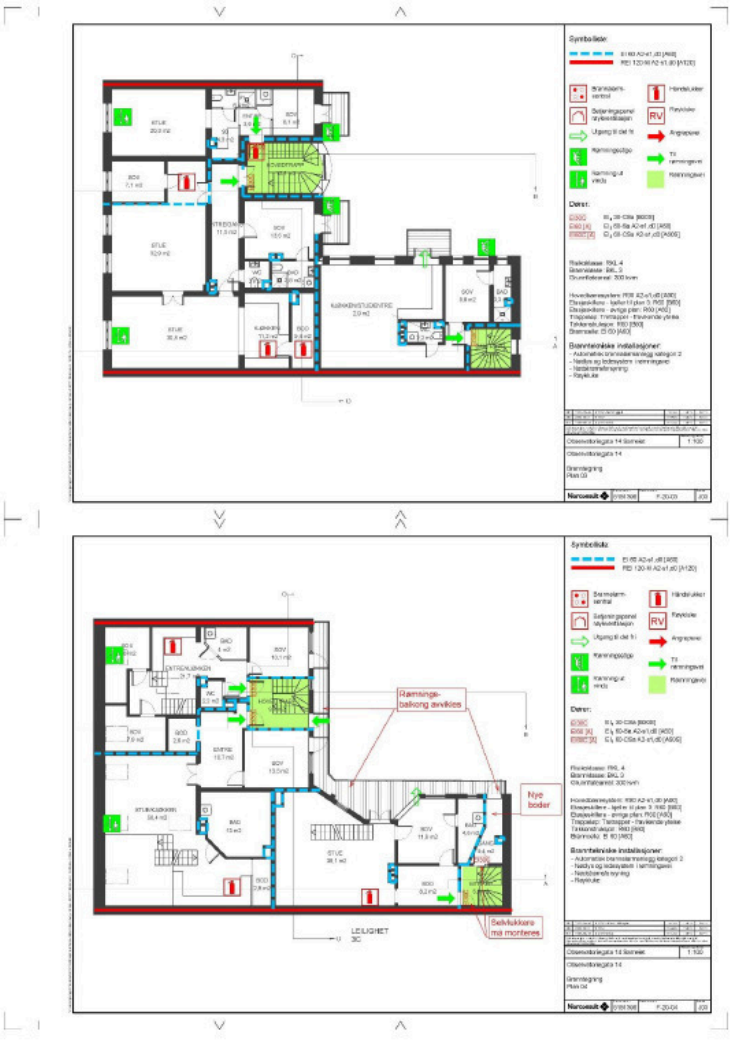
Styret i Observatoriegata 14 – Oslo 1. september 2018

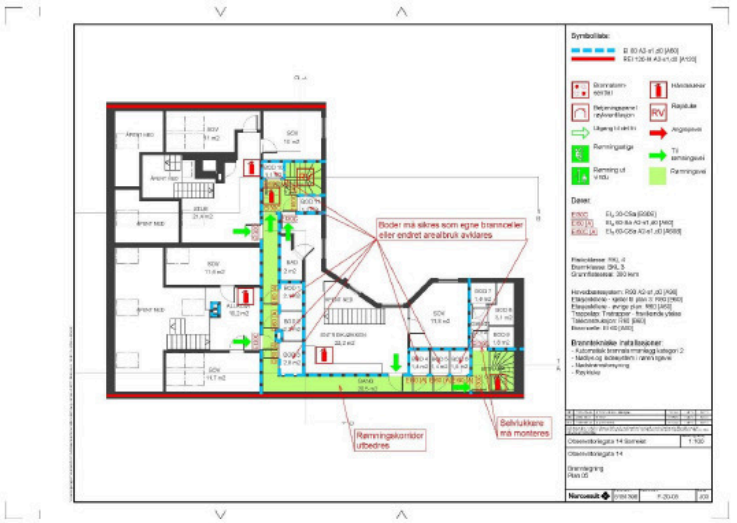
8.3. Vedlegg 3. Branntekniske tegninger

Reviderte tegninger for plan 4 og 5 kommer i løpet av august 2021






Rømmingsbalkong avvikles
Nye bodør
Selvlukkere må monteres
LEILIGHET 3C


Symbolliste:
Dører:
Brannklasse: EKL 3
Brannklasse: EI30
Brannklasse: EI60
Brannklasse: EI60 (a)
Brannklasse: EI60 (a) Sa
Brannklasse: EI60 (a) Sa
Brannklasse: EI60 (a) Sa

8.5. Vedlegg 5. Serviceavtale ABA anlegg

AlarmLink

Sikkerhetsentreprenør Mob: 99104040

Servicekontrakt på årlig kontroll av brann og nødlys:

Forhandler: Alarmlink AS og

Kunde	Sameiet Observatoriegate 14
Fakturaadresse /epost	tc@procorp.no
Anleggsadresse	Observatoriegata 14 0254 Oslo
Tlf.nr. for oppmøteavtale	92255444
Pris for avtalen, eks mva	Årskontroll kr 7680.- inkl mva
Første kontroll utføres	August 2021

Kontrollen omfatter:				
Innbruddsalarm	*Brannalarm landbruk / gartneri*		*Brannalarm næring*	*x*
Adgangskontroll	*Nød / ledelys*	*x*	*Kameraovervåking*	
Tjenesteavtale	*Alarmoverføring*	*x*	*Boligalarm*	

Omfang/utførelse:

1. Forhandler forplikter seg til å kontrollere samt utføre forebyggende vedlikehold på utstyr i henhold til medbrakt anleggsoversikt. Arbeidet utføres i normal arbeidstid 08.00 – 16.00, eller etter nærmere avtale mot tillegg i pris. Kontraktservicen gjennomføres iht. Forhandlers vedlagte prosedyre for kontroll av gjeldende anleggstype. Komponenter/materiell av vital betydning for anleggets sikkerhet, kan bli skiftet under kontraktservicen etter avtale med kunden.
2. Forhandler vil samtidig med kontrollen ved behov gi teknisk og bruksmessig informasjon til ansvarshavende for anlegget hos kunden.
3. Etter gjennomført kontroll/service vil Forhandler utstede skriftlig rapport til kunden. Rapporten vil inneholde informasjon om anleggets tilstand, eventuelle feil/mangler eller forslag til utbedringer. Rapporten vil ellers inneholde status på de punkter som inngår i kontraktservicen. Rapporten vil følge fakturaadresse. Dersom egen rapport ønskes sendt til sikkerhetsansvarlig, må dette avtales ved kontraktsinngåelse.

Kundens ansvar:

1. Kunden utnevner en ansvarshavende og stedfortreder for denne, som har det overordnede ansvar for anlegget. Ansvarshavende er Forhandler 's kontaktperson på anlegget. Den/ de ansvarlige skal signere rapporten etter gjennomført kontraktservice.
2. Kunden sørger for at all nødvendig tilgang på anlegget er tilgjengelig ved den periodiske kontroll.
3. Kunden informerer Forhandler om endringer i eierforhold, fakturaadresse samt kontaktperson. Servicekontrakten kan ikke overdras til ny eier uten skriftlig samtykke fra Forhandler.
4. Kunden bruker Forhandlers personell til reparasjoner av anlegget.

Pris/Betaling:

1. Reise, reisetid er inkludert.
2. Bytte av komponenter/materiell (f.eks batterier, filter) som er av vital betydning for anleggets sikkerhet, samt reparasjon av utstyr som er skadet inngår ikke i prisen for periodisk kontroll.
3. Materiell som måtte medgå i tillegg til punkt 2, belastes iht. gjeldende reservedelspriser.
4. Kontraktssummen faktureres etter utført kontroll/service med forfall 10 dager netto såfremt ikke annet er avtalt.
5. For sen innbetaling blir rentebelastet iht. gjeldende rentesats iht. Morarenteloven.
6. Prisen justeres årlig pr 1.januar ihht. konsumprisindeksen desember/desember.

Adresse Grimstadveien 9 1655 Selbak Telefon 99 10 40 40 E-post thomas@alarmlink.no
Bankgiro 6129 06 73630 Foretaksnr. 916 083 130 MVA

Gyldighet/ Oppsigelse:

1. Kontrakten trer i kraft etter undertegning av begge parter, kontrakten løper til en av partene sier opp avtalen skriftlig.

Forbehold:

1. Følgeansvar kan ikke gjøres gjeldende overfor Forhandler. Utbedring av feil som oppstår som følge av brann, vannskader, lynnedslag, klimaforhold, eksplosjon, uforsiktig bruk, kraftilførsel, bygningsmessige arbeider, flytting av utstyr, svikt i kjøleanlegg, eller annet som er utenfor forhandlers kontroll, og reparasjon, vedlikehold, modifikasjon, montering/demontering av personell som ikke er godkjent av Forhandler, dekkes ikke av kontraktens pris.
2. Serviceutrykninger i løpet av året utover kontraktens omfang, blir å belaste etter regning.

Konflikter – tvister – rettsvalg:

1. Hvis det oppstår uenighet mellom kunden og leverandøren skal dette søkes løst ved forhandlinger. Dersom ikke forhandlingene fører fram skal saken avgjøres ved vanlig rettegang dersom ikke partene blir enige om å løse saken etter reglene for voldgift i Tvistemålsloven Kap 32. Leverandørens forretningsadresse angir kommune saken skal føres i.

Tjenesteavtale:

1. For kunder med tjenesteavtale Premium har utstyret og installasjonen livstidsgaranti, unntaket er skade som oppstår grunnet ytre påvirkning, så som torden, slag, hærverk ets, dette dekkes ikke av garanti. Flytting av allerede montert utstyr etter ønske/bestilling fra kunde dekkes heller ikke av en slik avtale. Ved behov for service, batteribytte, modernisering av eksisterende utstyr, utføres dette kostnadsfritt

Underskrift

Denne avtale er utferdiget i to – 2 – eksemplar, hvorav partene beholder ett hver.

Sted: Fredrikstad	Dato: 27.4.2020	Sted:	Dato:
Underskrift: for Alarmlink AS		Underskrift: for sameiet Observatoriegata:	
Thomas Heieren Hansen 2		Thomas Christensen	

Post 1. Nymontering av brannalarm i Observatoriegata 14 i Oslo
1stk Elotec brannsentral RoyalZ+
1stk AddSecure gsm sender til 110 eller vaktselskap
2stk trådløse forsterkere
2stk manuelle meldere
31stk optiske røkdetektorer
17stk sirener
1stk kabel og nødvendig festemateriell
1stk idriftsettelse og brukeropplæring
Dette anlegget vil koste kr 219.825.- inkl mva ferdig installert

Ved overføring til 110 tilkommer følgende kostnader:

1stk nøkkelsafe ferdig montert a kr 17.200.- inkl mva
1stk orienteringsplan ferdig laget a kr 24.000.- inkl mva
(Mottar vi tegninger i DWG vil dette koste kr 12.500.- inkl mva)
Overføring til 110 vil koste
Etableringsgebyr a kr 4019
Alarmoverføring a kr 620.- pr måned
Utrykning a kr 982.- pr rykk

Ved overføring til vår alarmstasjon tilkommer følgende kostander

- Vi har ikke krav til nøkkelsafe eller orienteringsplan så dette utgår

Etableringsgebyr a kr 0.-
Alarmoverføring a kr 349.- pr måned
Utrykning er kostnadsfritt

Post 2. Nymontering av nødlysanlegg i Observatoriegata 14 i Oslo
1stk Hedengreen nødlyssentral
4stk utvendige IP65 Ledelys Led
23stk ledelys i kjeller, fellesarealer og rømningsveier
5stk markeringslys
1stk kabel og nødvendig festemateriell
1stk idriftsettelse og brukeropplæring
Dette anlegget vil koste kr 189.215.- inkl mva ferdig installert

8.6. Vedlegg 6. Serviceavtale Røykluke

everlite

SERVICEKONTRAKT/ RØYKVENTILASJON

Oppdragsgiver

Navn:	Ole Petter Holen
Adresse:	Observatoriegata 14
Postnummer:	0254
Poststed:	Oslo
Arbeidssted:	Observatoriegata 14
Kontaktperson:	Ole Petter Holen
Tlf/mobil:	91644760
E-post:	Olepetter.holen@gmail.com

Utførende: ICOPAL AS Avd. Everlite
Jon Leiras Vei 10
3440 RØYKEN

Kontaktperson: Servicesjef Jonas Stene
E-post: jonas.stene@bmigroup.com

Alternativ kontakt: everlite.no@bmigroup.com

Tlf: 66 79 51 51

Servicekontrakt er herved inngått og Everlite påtar seg årlig service og vedlikehold av følgende utstyr:

1 stk Everlite åpningsmotor type, JMDC 24V

1 stk Everlite styresentral type SVM 24V 5Ah

1 stk Everlite Olik 402 I str. 100x100 HK

everlite

SERVICEN OMFATTER

A. Våre serviceteknikere skal utføre forebyggende service for produktene i henhold til liste på foregående side. Den forebyggende servicen omfatter blant annet:

1. Måler ut ladespenning
2. Måler ut batterispenning
3. Bytter batterier etter behov
4. Måler ut hvilespenning
5. Måler ut driftsspenning
6. Måler ut ledningsnett
7. Tester alle bevegelige deler på åpningssylinder
8. Sjekker tennsatser/CO^2 flasker
9. Tester anlegget fra manuell melder
10. Tester anlegget fra bryter
11. Sjekker anleggets komponenter (kupler/karm/automatikk)
12. Servicerapport utarbeides etter hvert besøk.

B. Ett besøk i året som omfatter kvalifisert kontroll og ettersyn av anlegget som til enhver tid er gjeldende i forhold til offentlige lover og forskrifter.

C. Utskifting og reparasjon av defekte deler blir fakturert etter gjeldende priser. -20% vil bli gitt ved inngåelse av kontrakt.

D. Kontrakten dekker ikke skade eller slitasje oppstått ved ytre påvirkninger av utstyret.

E. Vedlikeholdsarbeid ut over avtalt årlig service blir fakturert etter gjeldende timepriser, for tiden kr. 900,- Reise og eventuelt diettutgifter beregnes etter statens satser.

F. Kontrakten justeres etter prisindeks for elektrobransjen.

G. Kontrakten gjelder inntil skriftlig oppsigelse foreligger. 3 mnd. gjensidig oppsigelse.

H. Kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer.

I. Tennmekanismen på åpningssylinder bør byttes etter 10 år.

J. Det utarbeides servicerapport/rapporter som oppdragsgiver skal senest ha 14 dager etter utført årlig service. Ved store avvik vil det bli sendt tilbud på utbedringer.

K. Service pr. gang kr1900,- eks.mva., inkl. reise og diett.

Icopal AS, Avd. Everlite | Jon Leiras vei 10 | 3440 Røyken | Tlf: 66 79 51 51 | everlite.no@bmigroup.com
Everlite.no

Everlite

BYGGHERRE HAR ANSVAR FOR:

Være behjelpelig, slik at vi kan komme til lukene på en forsvarlig måte (stige, lift, etc.), samt tilgang til tak for visuell kontroll utvendig.

Faktura adr: OSSRE. OBSERVATORIEGT 14
epost: ole.petter.holen@gmail.com
Send faktura på epost

GODKJENNES: 1 2019

Signatur Byggherre/Eier

Icopal AS avd. Everlite

OLE PETTER HOLEN
Trykt Navn

8.7. Vedlegg 6. Kontaktopplysninger brannsikkerhet

Firma	Navn	Telefon	Mail
Norconsult	Tore Eriksen	48268987	tore.eriksen@norconsult.com
Alarmlink	Thomas Heieren Hansen	99104040	thomas@alarmlink.no
Everlite	Jonas Stene		jonas.stene@bmigroup.com
OBRE	Jan Tobias Bøckmann	91652023	tobias.bockmann@bre.oslo.kommune.no
Elektrokamperatene	Thor Walter Eriksen	92099677	thwalter@online.no

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET OBSERVATORIEGATA 14

I medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31med endringer vedtatt på sameiermøte 03.12.15
Revidert på Årsmøte 17.06.2024

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Observatoriegata 14 består av 14 boligseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen G. Nr 259 B. Nr 252 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 14 seksjoner. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler / bo-regler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf . paragraf 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessig forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes styret. Ledninger, rør, og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner, samt på anmodning fra styret.

Registrering i Brønnøysund av sameiet vurderes av styret.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter til eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. (Ny brøk blir gjort gjeldende etter oppmåling av samtlige leiligheter medio 2015 med virkning fra og med september 2015)

Fellesutgifter skal innbetales forskuddsvis den første i hver kalendermåned. Det er ikke anledning til å betale for flere måneder av gangen eller være på etterskudd. Innbetaling skal være merket med navn, seksjonsnummer og kalendermåned.

Det er ikke anledning til å holde tilbake innbetaling av husleie til sameiet som følge av uenighet eller uavklarte forhold. Manglende husleie, vil etter purring og uten forutgående varsel bli sendt omgående til rettslig inkasso.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold ev egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til trappeoppgangene er sameiets ansvar.

De 3 leilighetene på toppen har eksklusiv bruksrett til takterrasser på toppen av taket, samt tidligere brannbalkong. 3 på toppen godkjenner vedlikeholdsansvaret for takterrassen og tidligere brannbalkong slik det er regulert i avtale mellom 3 på toppen og sameiet, datert 25.10.2023

I 2016 valgte flere å oppføre egenfinansierte balkonger i bakgården. Det er derfor den respektive sameier som har vedlikeholdsansvaret for balkongene. Dette inkluderer ramme, rekkverk, dekke og dør. Sameiet har ansvaret for fasaden.

§ 5
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier må melde til styret for registrering.

§ 6
STYRET

Sameierne skal ha et styre som består av en leder, og to andre medlemmer
Samt varamedlem/representant. Styret velges av sameiet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 7
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøte.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.
Styret kan gi prokura.

§ 8
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøtet.
Ordinært sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøtet kan om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, for og kunne behandles. Hovedinnholdet må være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til sameiermøte.

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør styrelederes stemme saken.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 12
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møteledelsens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styre sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13 mai. 1977 nr. 35.

§ 14
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan ved vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§ 15
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven paragraf 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kam kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjon § 27.

§17
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel over for tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 19
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997, og slik at vedtekts-bestemmelsene går foran loven.

Vedtatt Sameiermøtet
OSLO 03.12.2015

Styreleders underskrift

_____
Erik Jensen, styrets leder

Revidert og vedtatt på årsmøte 19.06.2024

_____
Mie Mortensen
Styreleder
Signatur

BO-REGLER
FOR
SAMEIET OBSERVATORIEGATA 14

Sameiet og eiendommen

Den enkelte beboer plikter å verne om sin og sameiets, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt.
Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.
Reparasjon av skader krever aksept fra styret.
Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler å følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 – 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00 – 20.00
- i helg og helligdager klokken 10.00 – 20-00

Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Normalt en om våren og en om høsten. Styret registrerer deltakelse. Dersom en sameier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne utføres annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik felles innsats. Dugnadsbot er fastsatt til kr 1.000,- pr dugnad for unnlatelse.
Ved lav deltakelse kan denne justeres. Stiller man ikke på dugnad og får egne oppgaver i etterkant, skal disse utføres innen 3 uker fra oppgaven er meldt til sameier.

Styret med vararepresentant er unntatt fra regelen om dugnadsbot. Styret med vararepresentant nedlegger så mye innsats gjennom året, at det er helt urimelig å kreve kompensasjon ved ikke å stille til dugnad. Styremedlemmer og vararepresentant oppfordres likevel til å stille, så fremt det er mulig, ikke minst for det forbilledlige og sosiale aspektet ved slike "tak".

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Søppeldunker er plassert innenfor sameiets eiendom i bakgården, og brukes i samsvar med kommunens regelverk for håndtering av avfall.

Merknad

1 Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som skal kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.

2 Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i kjellernedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje på gateplan. Styret fastsetter hvor motorsykler, mopeder og sykler skal kunne settes.

Det må bare parkeres plasserer på avmerkede eller forhåndsgodkjent plass fra styret.
Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er ingen plass til rådighet for gjesteparkering.

Barnevogner, sykler, ski mv, må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppeldunker innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er meldeplikt til styret. Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av sameiets boregler.

Det er seksjonseiere som bor på adressen som har anledning til å ha husdyrhold. Leietakere er unntatt fra å ha husdyrhold med unntak av førerhund for funksjonshemmede.

Fellesarealer

- Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter.
- I fellesrom er det ikke tillatt å sette private gjenstander.

Tak/Takkonstruksjon

- Taket er sameiets eiendom. Taket er ikke beregnet for opphold, og det er ikke tillatt å oppholde seg på taket under noen omstendigheter, med unntak av fagfolk som har spesielle oppgaver, som f.eks feier, fagarbeidere innenfor håndverkerfag og entrepriser for reparasjon/utbygging/renovering med mer.
  Privatopphold og gjøremål på taket skal godkjennes av styret.

Fasadevegger, gulv mellom seksjoner, VVS og elektro

- Fasadevegger er sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å utføre arbeider eller inngripen på disse, ei heller rørgjennomføringer o.l uten styrets godkjenning.
- Ovenstående gjelder også for gulver mellom etasjene.
- Alle typer arbeider innenfor elektro og VVS skal utføres av sertifiserte entreprenører innenfor fagområdene. Dette gjelder også arbeider i egen seksjon. Det samme gjelder renovering av bad. Membran er påkrevd ved renovering. Renovering av bad krever sertifiserte folk innen VVS, og arbeider utført etter våtromsnormen av 1994 med senere endringer innenfor byggforskriftene Tek 07 0g Tek 10.
- Generell innvendig oppussing som tapetsering og maling o.l er ikke meldepliktig. Hver seksjonseier står fritt til å utføre dette som egeninnsats eller eller med innleid hjelp.

Brannbalkong

- Det er ikke tillatt å lagre rekvisita eller gjenstander på denne.
- Unødig opphold bør unngås av hensyn til høyden på rekkverket og ustabil sikring.
- Dører i begge ender skal til enhver tid være åpne, og det må heller ikke her lagres gjenstander som kan være til hinder for rømningsvei ved brann.

Bruk av Veranda – Balkong (kan bli aktuelt)

- Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.
- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra veranda.
- Det er tillatt og grille på verandaene under forutsetning av at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.
- Det er kun tillatt å benytte gassgrill, ikke kull.
- Sigarettsneiper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlig for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt mot bakgård.

Bruksoverlating

I henhold til vedtekter skal styret orienteres ved bruksoverlating.

Overholdelse av fastsatte bo-regler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lovverk og vedtekter for sameie.

Den enkelte beboer må beflitte seg på å vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Det påhviler også hver enkelt sameier å ha det pent og ryddig på fellesområder.

Et vennlig smil i trappeoppgangen eller en hilsen gjør oss alle godt, og bidrar til at vi bor fint og har det bra.

Styret 25.04.2016

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Eidsvig Vergara
OBSERVATORIEGATA 14A

Dato: 06.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505147
8293085

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 252

Vi viser til bestilling av 20250206 for OBSERVATORIEGATA 14A.

GNR. 209 BNR. 252

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.1881.

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

608 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

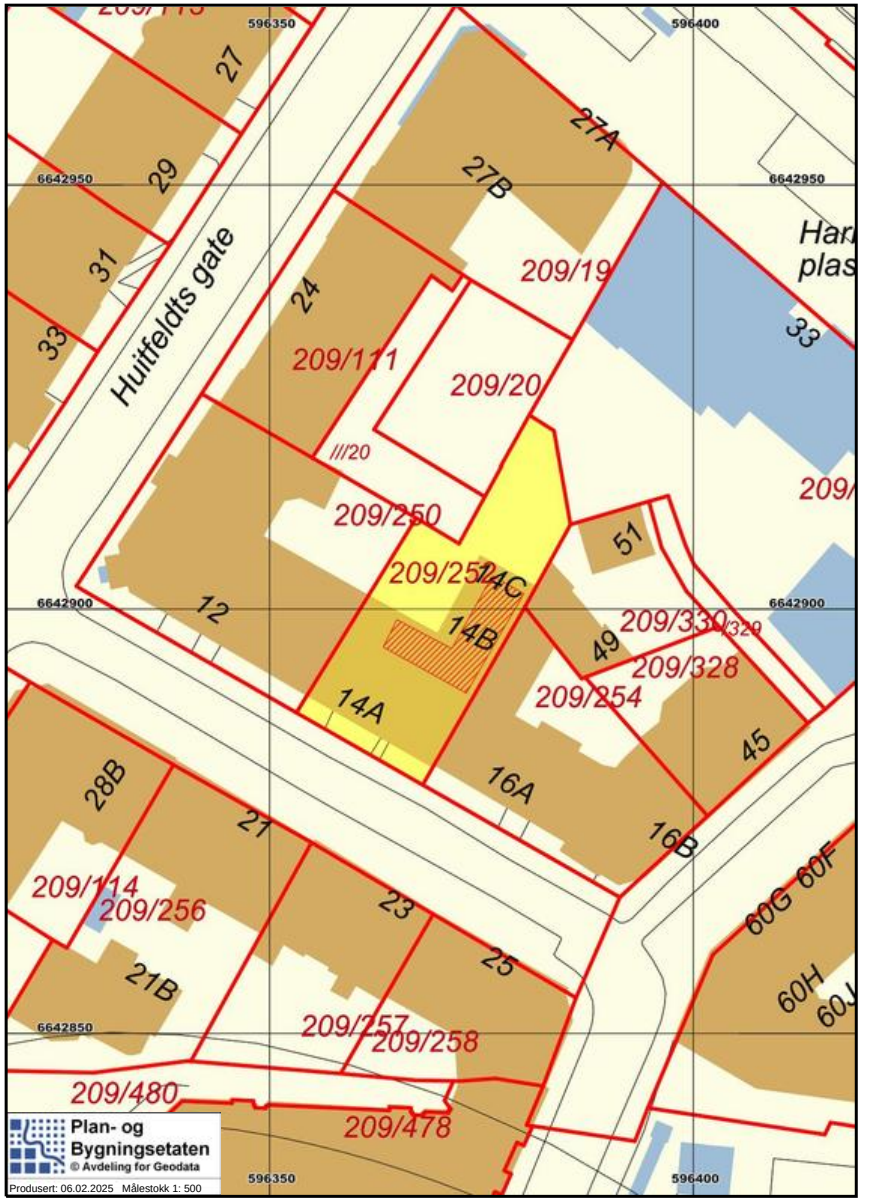
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MUR OG PIPESERVICE AS
Fjellveien 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.: Stian Gaathaug Vår ref.: 201905859-5 Saksbeh.: Martin Dyvik
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 08.05.2019
Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 14	Eiendom:	209/252/0/0
Tiltakshaver:	OBSERVATORIEGATA 14 SAMEIET	Adresse:	Observatoriegata 14A, 0254 OSLO
Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS	Adresse:	Fjellveien 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Observatoriegata 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner, mottatt 24.04.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2019 av:

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
OBSERVATORIEGATA 14 SAMEIET, Observatoriegata 14A, 0254 OSLO

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MUR OG PIPESERVICE AS
Fjellveien 11
3057 SOLBERGELVA

Dato: 23.04.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201903730-9 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 14	Eiendom:	209/252/0/0
Tiltakshaver:	THOMAS WOLLMAR NEEVEN CHRISTENSEN	Adresse:	OBSERVATORIEGATA 14 A, 0254 OSLO
Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS	Adresse:	Fjellveien 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Observatoriegata 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tre skorsteiner, mottatt 08.04.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903730			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/7

Klagefristen er tre uker

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

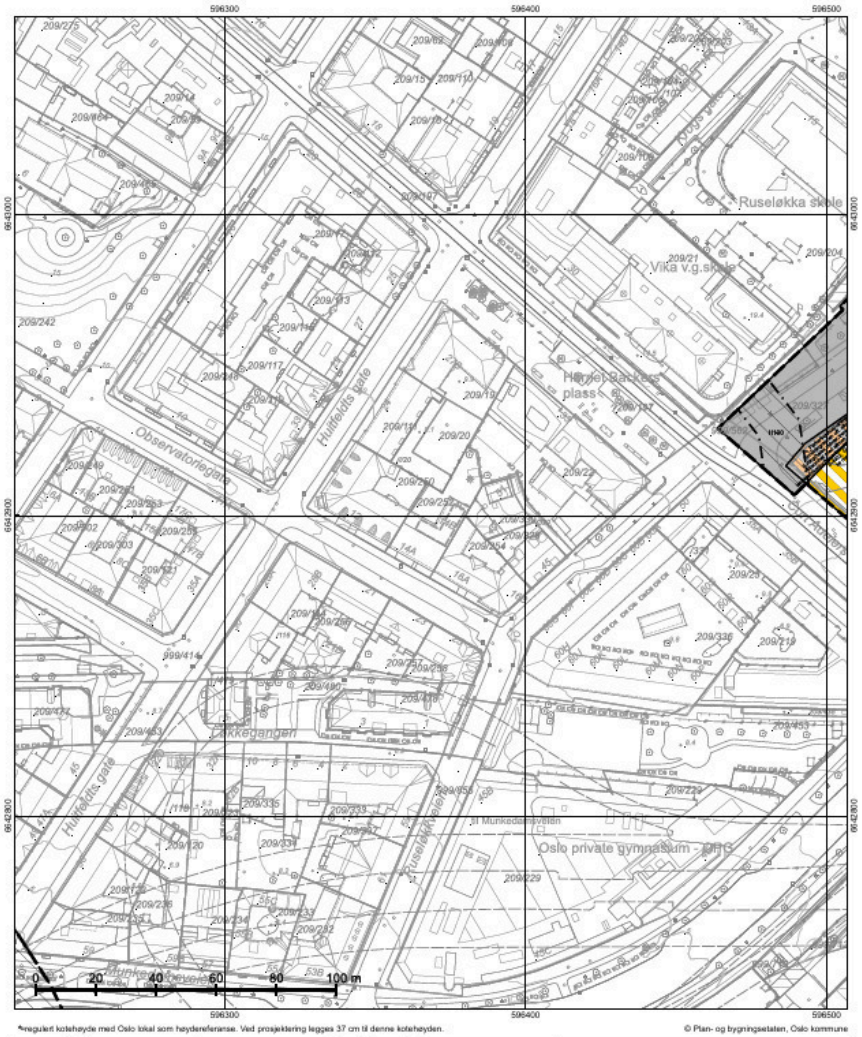
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2019 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

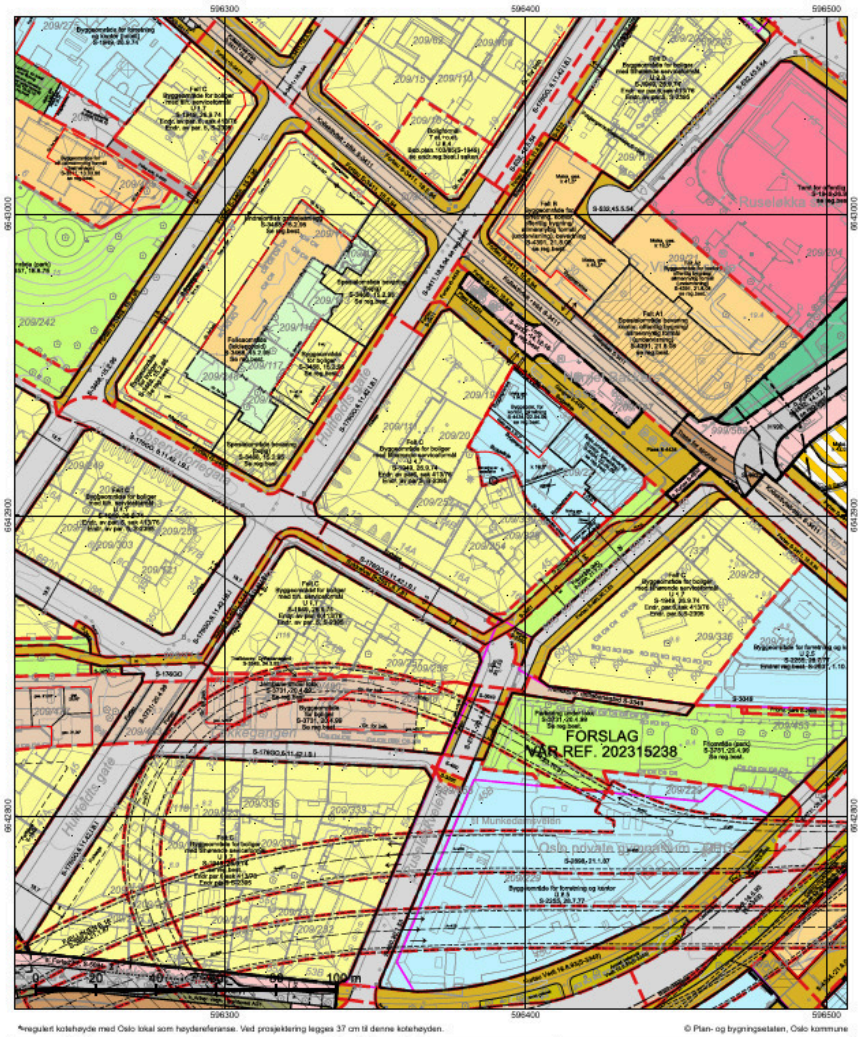
THOMAS WOLLMAR NEEVEN CHRISTENSEN, OBSERVATORIEGATA 14 A, 0254 OSLO, tc@procorp.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 06.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 138201/ 86505147 — Deres ref.: 41464/ VIVE@MSNOP Adresse: OBSERVATORIEGATA 14A — Kommentar: Gnr/Bnr: 209/252	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 06.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 138201/ 86505147 — Deres ref.: 41464/ VIVE@MSNOP Adresse: OBSERVATORIEGATA 14A — Kommentar: Gnr/Bnr: 209/252	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg

- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trasse for sporveg/forstadsbane
- 2061 - Trasse for nærmere angitt kollektivtransport
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- 860 - Spesialområde bevaring bolig
- 861 - Spesialområde bevaring forretning
- 862 - Spesialområde bevaring kontor
- 864 - Spesialområde bevaring blandet
- 868 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

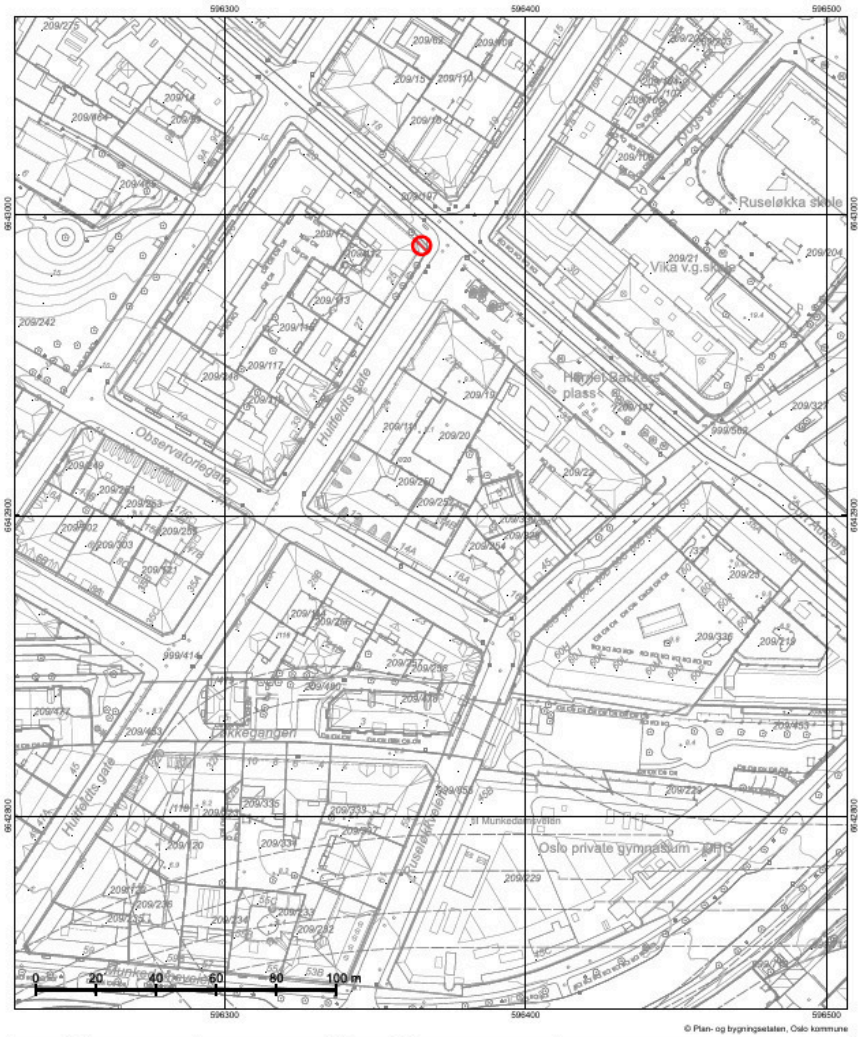
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

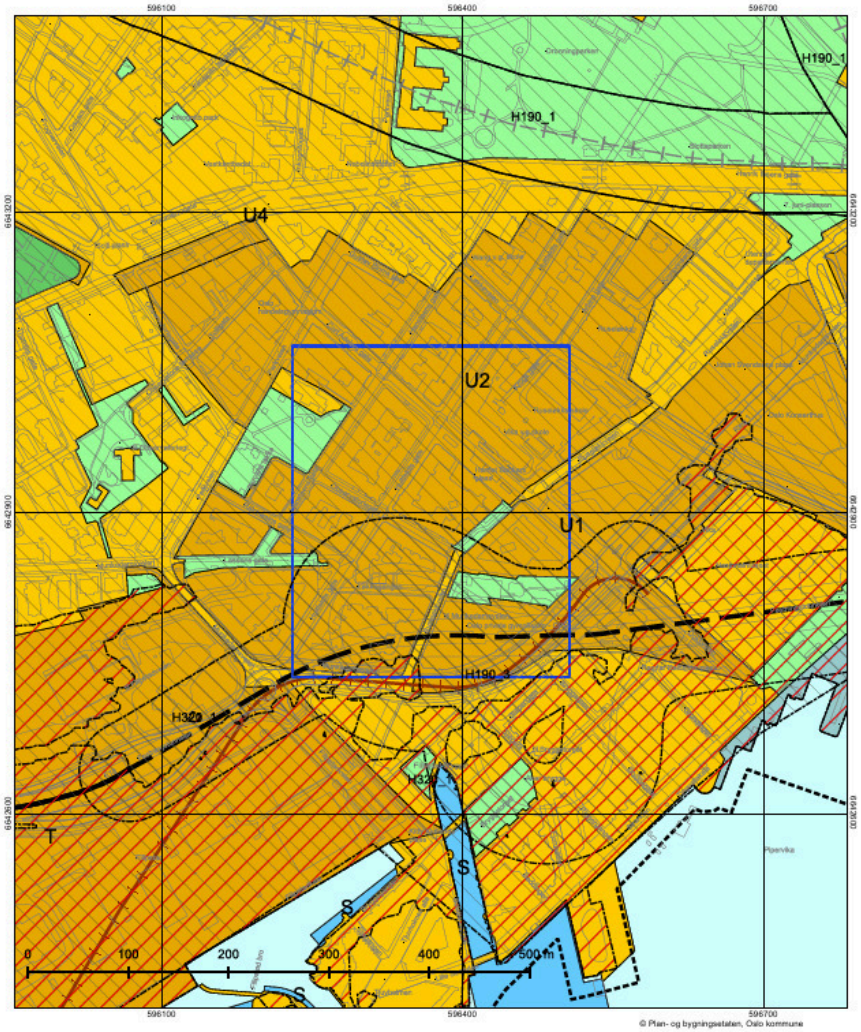
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138201/ 86505147
Deres ref.: 41464/ VIVE@MSNOP
Adresse: OBSERVATORIEGATA 14A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/252

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



Oslo

Dato: 06.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138201/86505147
Deres ref.: 41464/ VIVE@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 202 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

V. D. J. No. 199 1910.
2 Bilag.

491
1910

Expeditions-Dokument

angaaende Reparation og forandr. av kjælderleiligheter.
paa Matr.-No. 14 Observatoriegt.
Indleveret 2den juni 1910. Attesteret 22de Oktober 1910.

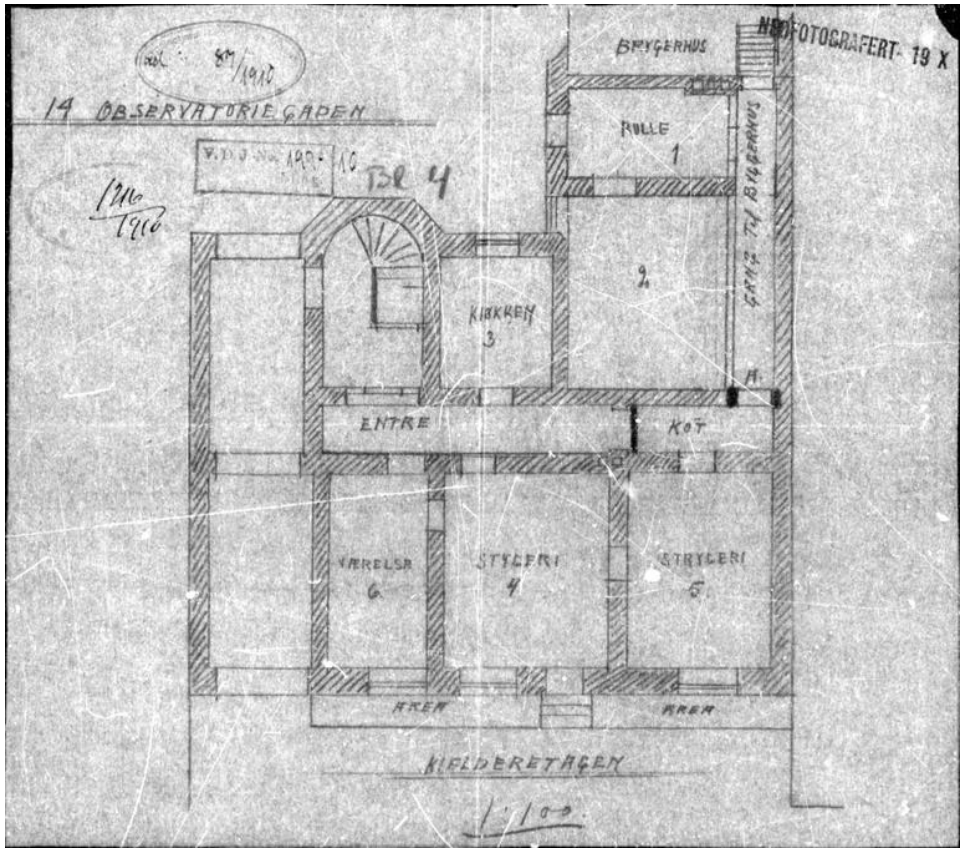
Oversendes Kria. Sundhetskommissionen i Henhold til Bygningslovens § 43.
Kristiania 2den Juni 1910
O. Bjelke Holtermann

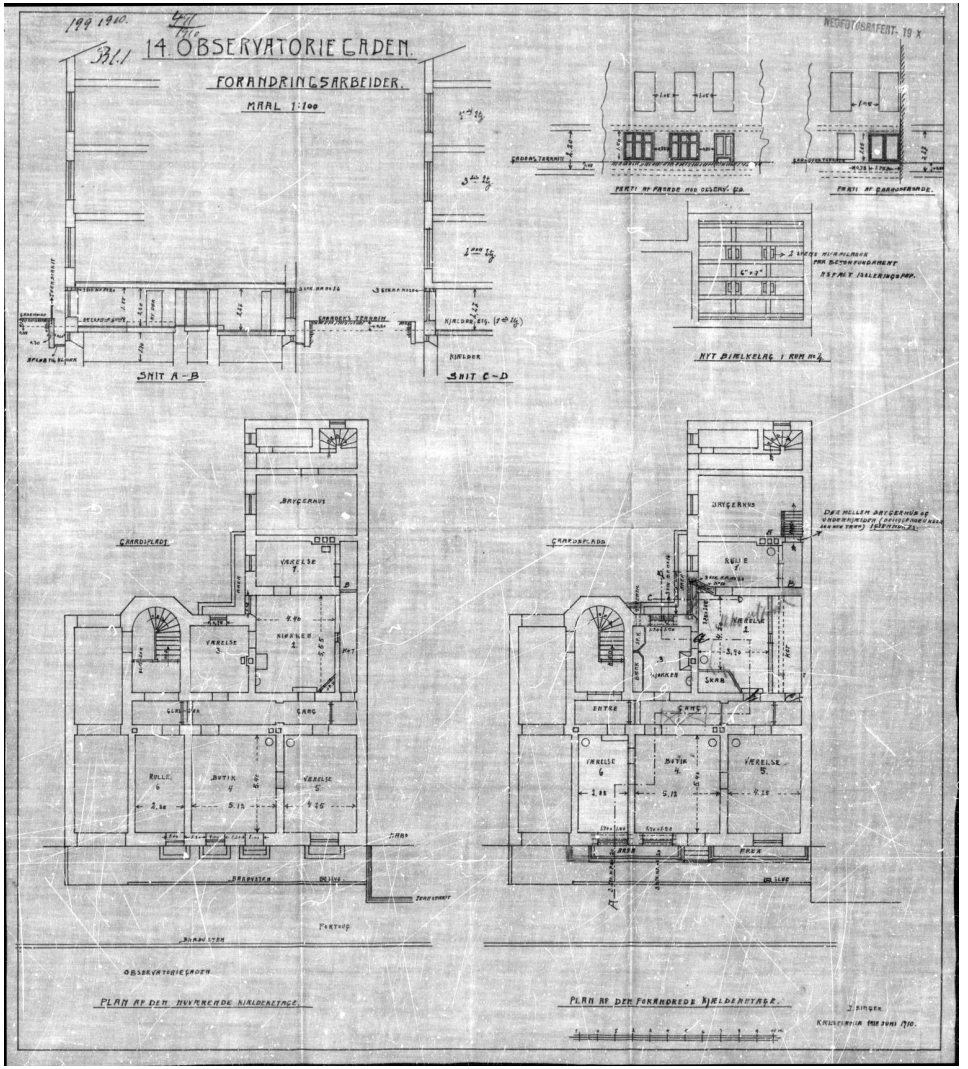
Kgl. Sundhedskommissions J. No. 92/10 Politikontor

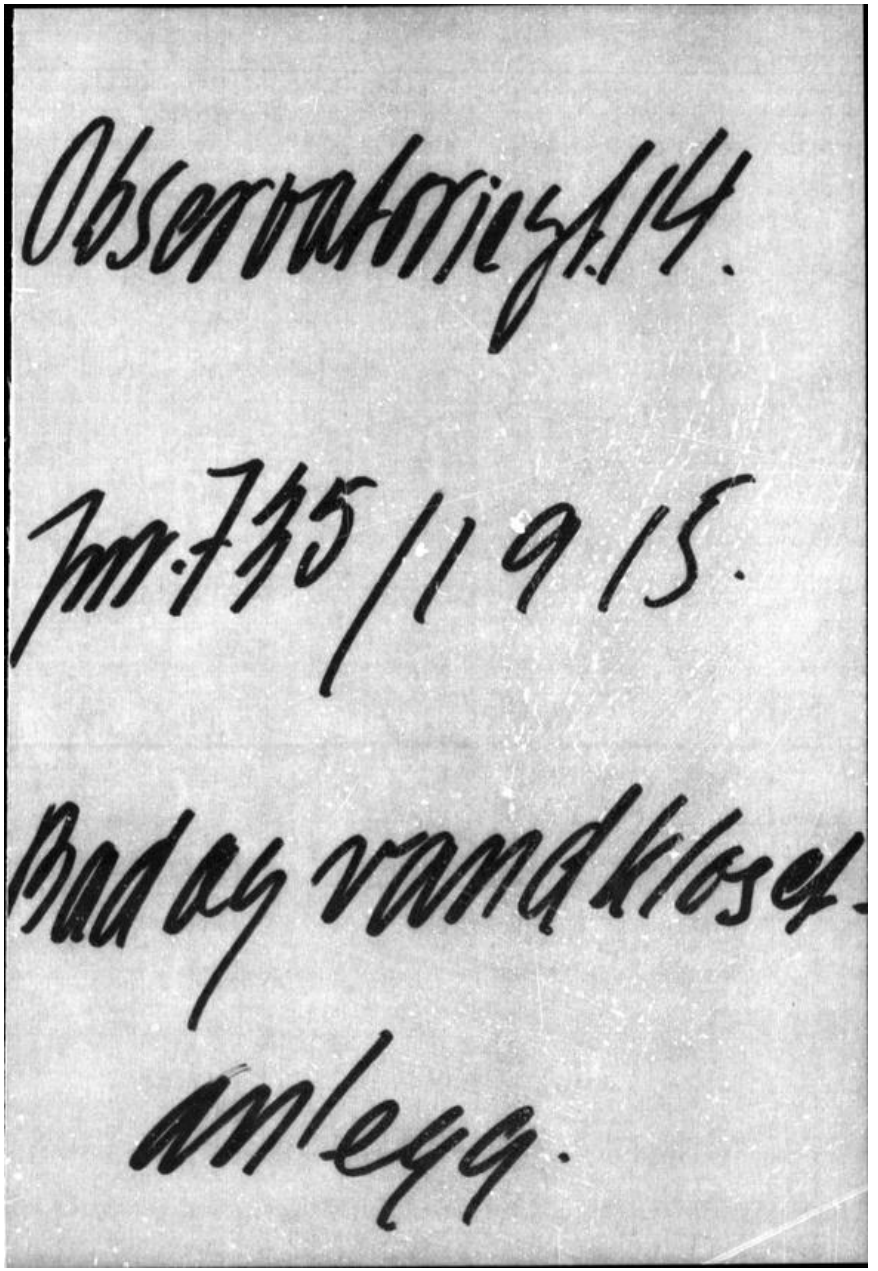
Sundhetskommissionen har fattet følgende Beslutning:

«Sundhetskommissionen vil efter omstændighederne ikke motsætte sig, at kjælderværelserne no. 3–4 og 5 benyttes til varigt ophold for mennesker, og tilladelsen bedes i bekræftende fald meddelt paa følgende betingelser:

1) at det gamle kjøkken (2) sløifes, og at dettes ø. byge gjennemføres med mindst 1 stens pilastermur,
2) at arbeidene saavel mod gaten som mod gaardspladsen forbydes som med rød blyant paa tegningen anbragt, og at de gjøres fortløpende,
3) at kjøkkenet skaffes effektivt dampavtrek,
4) at alt raatrent og imprægnert bygverk omhyggelig fjernes og erstattes med nyt, friskt materiale, samt
5) at lysaabningerne blir mindst 1/10 av hvert rums gulv-



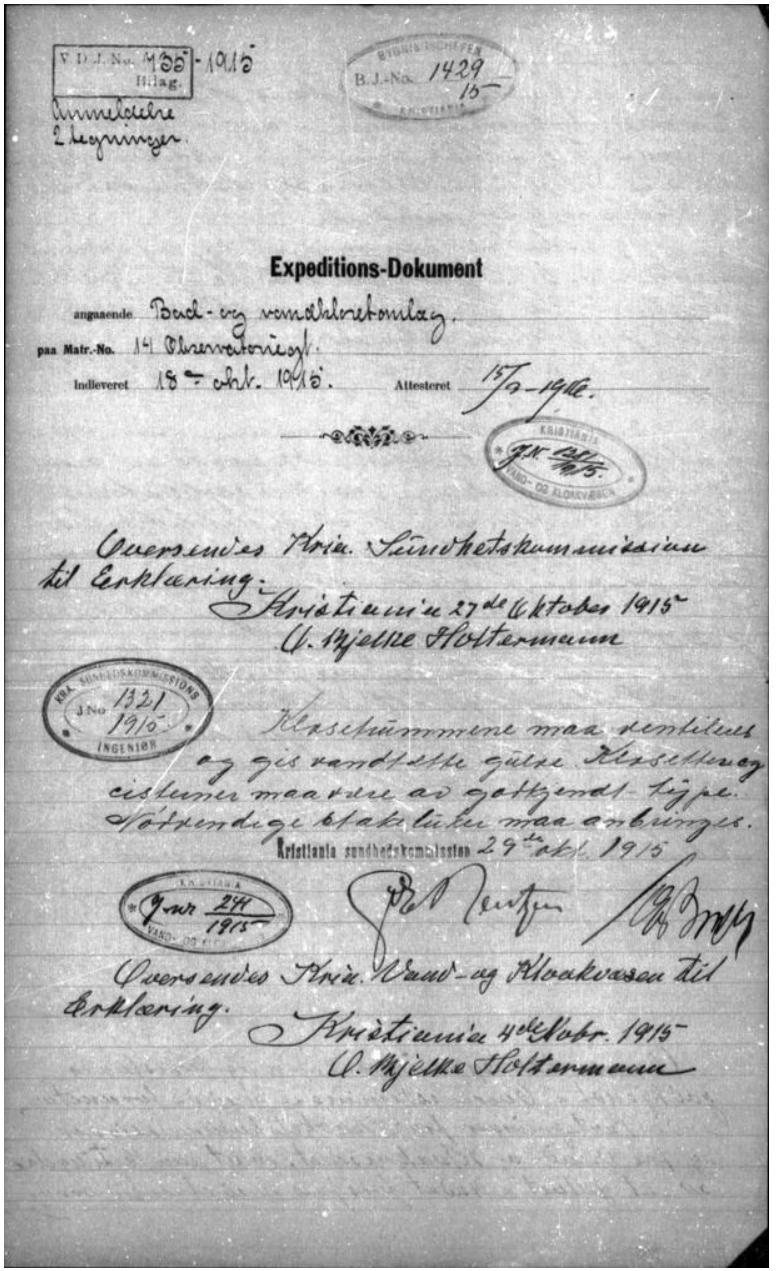

14. OBSERVATORIEGADEN.
FORANDRINGSARBEIDER.
MAAL 1:100
SNIT A–B
SNIT C–D
NYT BJELKELAG I ROM Nr 4
PLAN AF DEN NUVAERENDE KJELDERETAGE.
PLAN AF DEN FORANDREDE KJELDERETAGE.
OBSERVATORIEGADEN
BRYGGERUM
VAERELSE
GANG
ENTRE
BUTIK
SKAB
KJOKKEN
BRANDTEN


Observatoriegt. 14.

Jnr. 735/1915.

Bad og vandkloset-

anlegg.


V. D. J. No. 435 - 1915
Bilag.
Anmeldelse
2 Exemplarer.

B. J.-No. 1429/15

Expeditions-Dokument

angaaende Bad- og vandklosetanlæg.

paa Matr.-No. 14 Observatoriegt.

Indleveret 18 - okt. 1915. Attesteret 15/12-1915.

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring.

Kristiania 27de Oktober 1915

O. Bjelke Holtermann

KGL. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No 1321/1915 INGENIØR

Klosetrummene maa ventileres og gis vandklosetter gulve. Klosetter og cisterner maa være av godkjendt type. Nødvendige beskaffenheter maa anbringes.

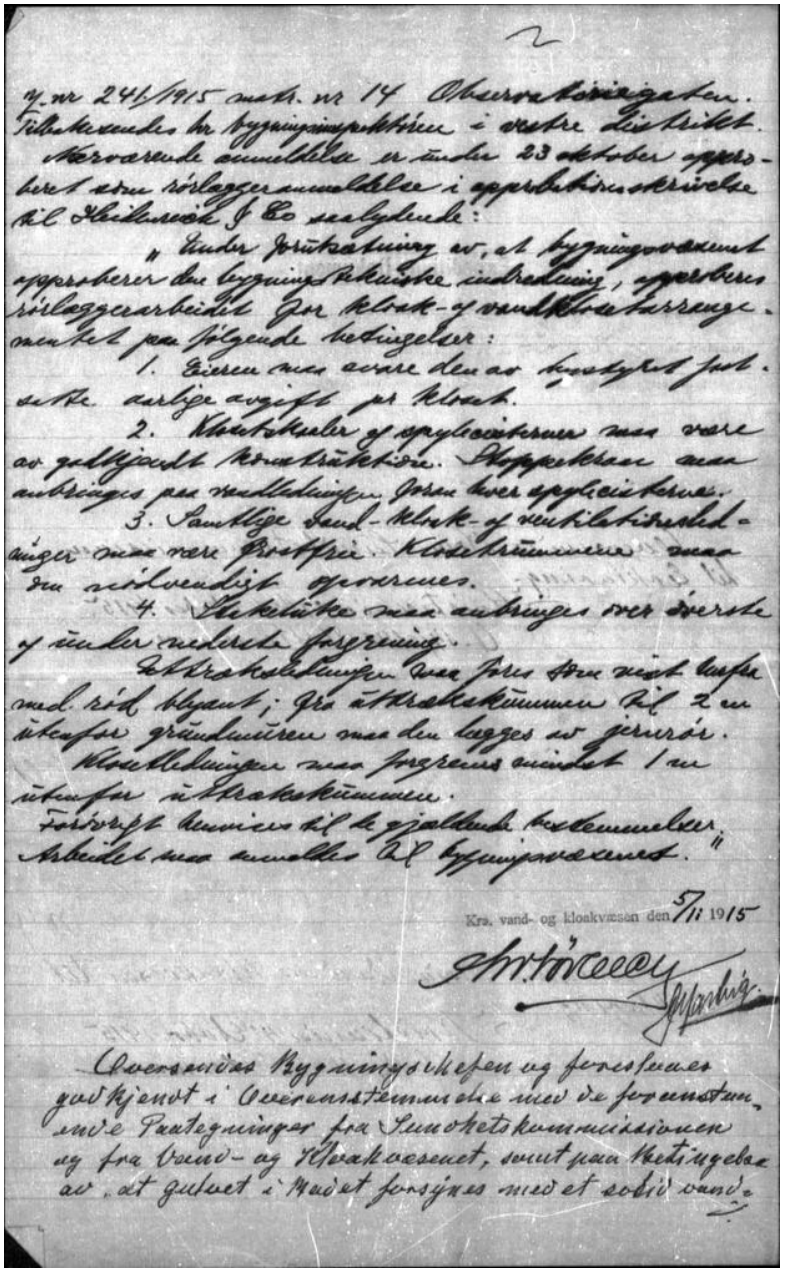
Kristiania sundhedskommission 29de okt. 1915

Jnr 24/1915

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.

Kristiania 4de Novbr. 1915

O. Bjelke Holtermann



2

y. nr 246/1915 mask. nr 14 Observatoriegaten.
Tilbakesendes hr bygningsinspektøren i vestre distrikt.
Herværende anmeldelse er under 23 oktober oppsberet som rørlæggeranmeldelse i opprebtirusskrivelse til Heidenreich & Co saalydende:
" Under forutsætning av, at bygningsvæsenet opprøberer den bygningstekniske indredning, opgjøres rørlæggerarbeidet for klosett- og vandklosettarrangementet paa følgende betingelser:
1. Eieren maa svare den av kvadratfot fastsatte særlige avgift pr klosett.
2. Klosettskaler og spylecisterner maa være av godkjendt konstruktion. Skyppekasser maa anbringes paa vandledningen foran hver spylecisterne.
3. Samtlige sund-klosett- og vandklosettinretninger maa være forsvarlig. Klosettrørmaterialer maa ikke usvendelig gjenbrukes.
4. Sluketrakter maa anbringes over dørene og ikke nedsatte fortjening.
Sluktrakterne maa jores saa vidt muligt med rød blygut; for sluktrakterne til 2 og ikkefor grundmurene maa den lægges av jernrør.
Klosettledningen maa fortsettes mindst 1 m utenfor sluktrakterne.
Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.
Arbeidet maa anmeldes til bygningsvæsenet. "

Kra. vand- og kloakvæsen den 5/11 1915

Oversendes Bygningsrekjen og forestaaende godkjendt i overensstemmelse med de forutsatte vilkaar Paategninger fra Sundhedskommissionen og fra Vand- og Kloakvæsenet, samt paa betingelse av, at gulvet i Mødet forsynes med et sobit vand-

Det Dakke.

Kristiania 10de Novbr. 1915
O. Bjølke Hoffermann

1429/15 Godkjendes i henhold til indstilling.
Kristiania den 11 nov. 1915
H. J. Sparre.

Overrendes Kr.a vand- & kloakvæsen i anledning fardigberigtigelse med forespørgsel om arbeidet er udført.

Kristiania 29 feb. 1916
For Inspektøren
Th. Tidemand

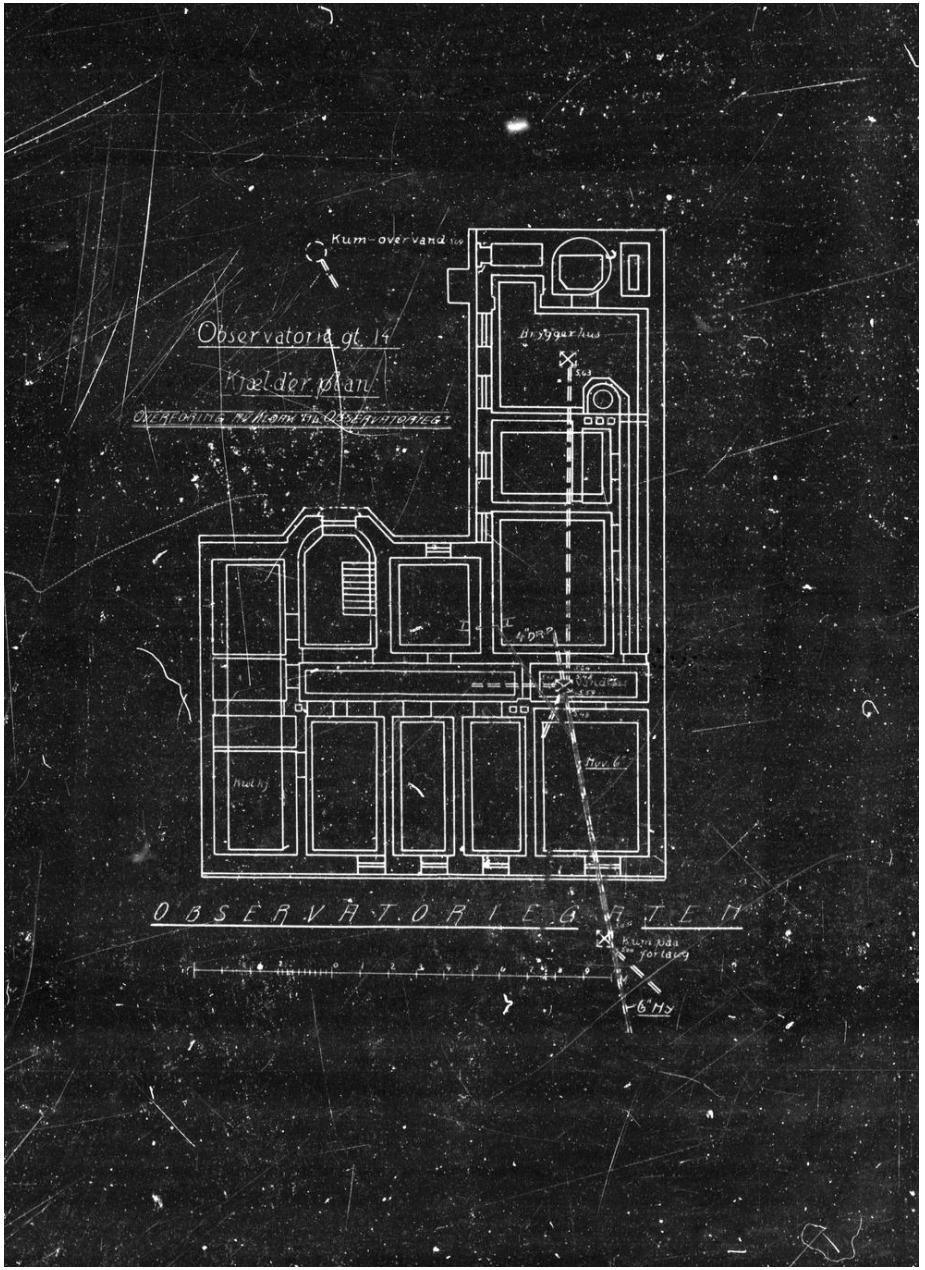
L.M. 5/6 Mask. nr 14 Observatoriegaten.
Tilbakesendes hr bygningsinspektøren i vestre distrikt i det meddeles, at rørlæggearbeidet vedkommende bad- og vandklosettanlegget er besigtiget og godkjendt.
Kristiania vand & kloakvæsen den 6/3 1916.

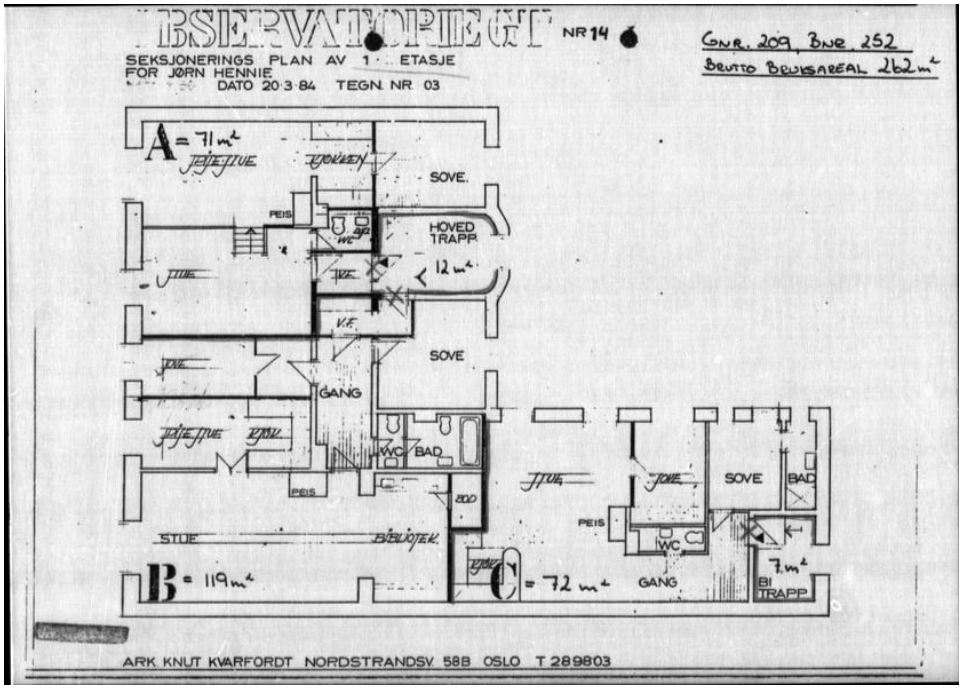
Overrendes Kr.a sundhedskommissionen i anledning fardigberigtigelse med forespørgsel om arbeidet er udført.

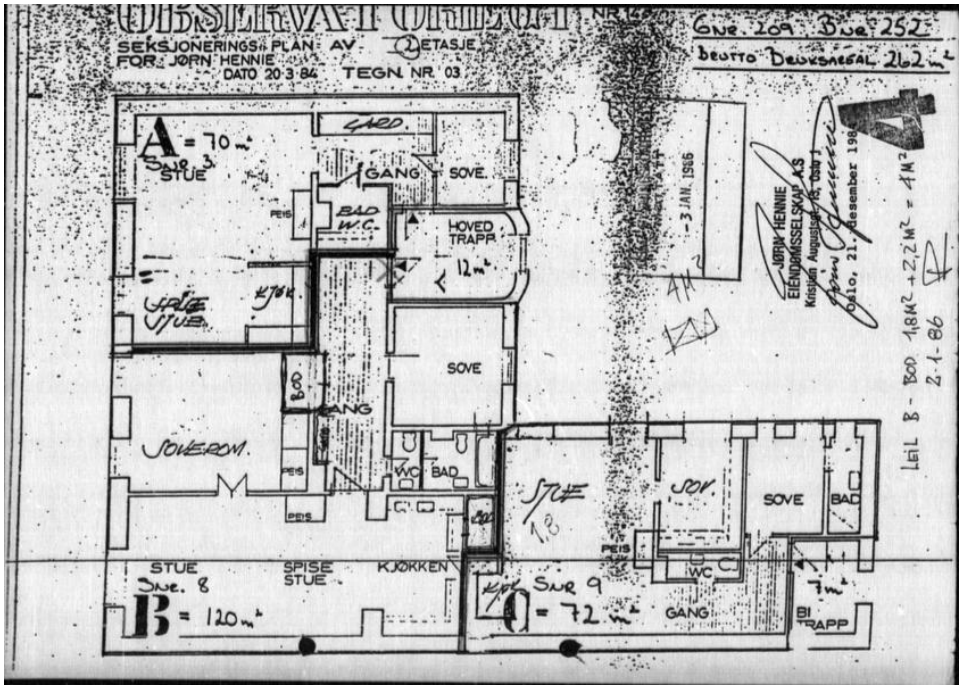
KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 348 1916 INGENIØR

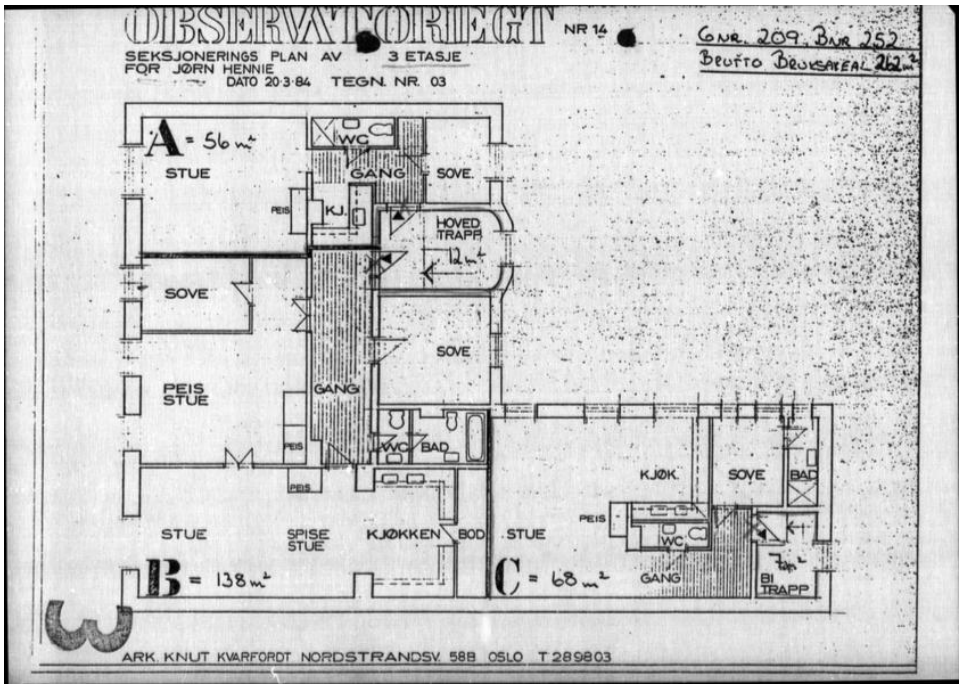
Kristiania 6 Marts 1916
Fas Inspektøren
Th. Tidemand

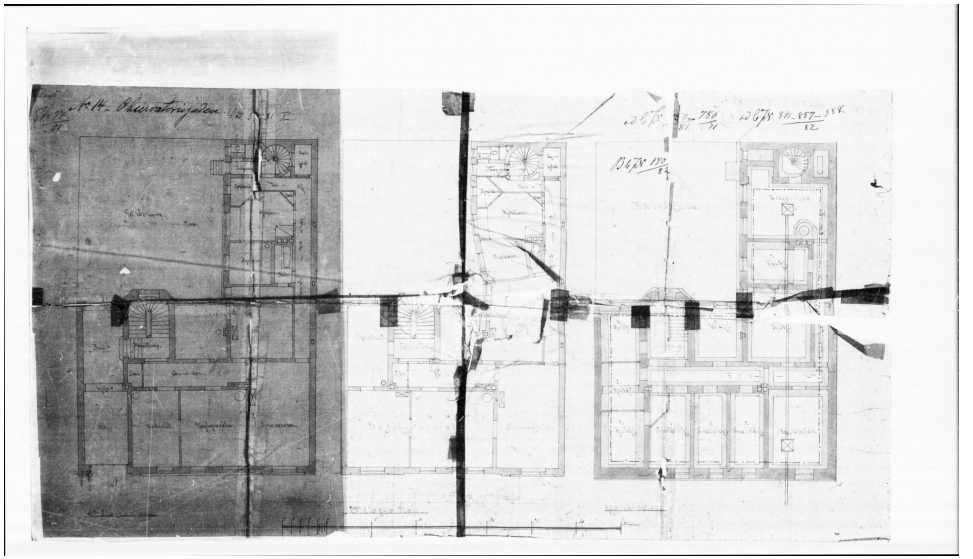
Intet at bemerke.
Kristiania sundhedskommission 7 marts 1916
for Byingeniøren


Kum-overvand
Observatorie gt. 14
Kjælder plan
OVERFØRING TIL MATH. VED OBSERVATORIEGT
Bryggerhus
Hall
Huv. 6
OBSERVATORIEGATEN
Kum i Vej
6 My


OBSERVATORIET
NR 14
SEKSJONERINGS PLAN AV 1. ETASJE
FOR JØRN HENNIE
DATO 20.3.84 TEGN. NR. 03
GNR. 209, BNR. 252
BRUTTO BRUKSAREAL 262 m²
A = 71 m²
TJORKVEN
SOVE.
PEIS
WC
HOVED TRAPP
12 m²
V.E.
SOVE
GANG
WC
BAD
PEIS
STUE
BIBLIOTEK
B = 119 m²
C = 72 m²
GANG
SOVE
BAD
PEIS
WC
7 m²
BI TRAPP
ARK. KNUT KVARFORDT NORDSTRANDSV. 58B OSLO T 289803


OBSERVATORIET NR 14
SEKSJONERINGS PLAN AV 2 ETASJE
FOR JØRN HENNIE
DATO 20·3·84 TEGN. NR. 03
Gnr. 209 Bnr. 252
Brutto Bruksareal 262 m²
A = 70 m²
STUE
GANG
SOVE.
BAD W.C.
HOVED TRAPP
12 m²
SOVE
SOVEROM
GANG
WC
BAD
STUE
SPISE STUE
KJØKKEN
B = 120 m²
C = 72 m²
GANG
BI TRAPP
- 3 JAN. 1986
JØRN HENNIE EIENDOMSSELSKAP A.S
Kristian Augustsgt. 15, Oslo 2
Oslo, 21. desember 1985
Leil B - Bod 1,8 m² + 2,2 m² = 4 m²
2-1-86


OBSERVATORIET NR 14
SEKSJONERINGS PLAN AV 3 ETASJE
FOR JØRN HENNIE
DATO 20·3·84 TEGN. NR. 03
Gnr. 209. Bnr 252
Brutto Bruksareal 262 m²
A = 56 m²
STUE
WC
GANG
SOVE.
KJ.
HOVED TRAPP
12 m²
SOVE
SOVE
PEIS STUE
GANG
WC
BAD
KJØK.
SOVE
BAD
STUE
SPISE STUE
KJØKKEN
BOD
STUE
B = 138 m²
C = 68 m²
GANG
BI TRAPP
ARK. KNUT KVARFORDT NORDSTRANDSV. 58B OSLO T 289803



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv. ark. mnal Ivar Andreas Høivik
Heer terrasse 19
1445 HEER

Dato: 27.01.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200907212-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 14	Eiendom:	209/252
Tiltakshaver:	Rolf Øyvind Krogstad	Adresse:	Observatoriegata 14, 0254 OSLO
Søker:	Siv. ark. mnal Ivar Andreas Høivik	Adresse:	Heer terrasse 19, 1445 HEER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OBSERVATORIEGATA 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.01.2011 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

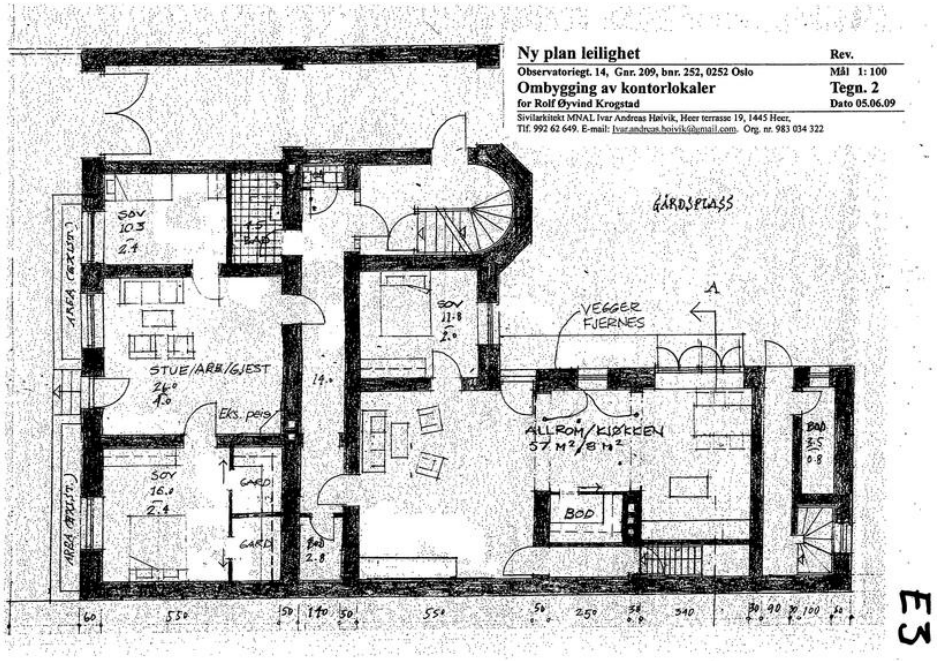
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til: Rolf Øyvind Krogstad, Observatoriegata 14, 0254 OSLO


Ny plan leilighet
Rev.
Observatoriegt. 14, Gnr. 209, bnr. 252, 0252 Oslo
Mål 1: 100
Ombygging av kontorlokaler
Tegn. 2
for Rolf Øyvind Krogstad
Dato 05.06.09
Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Høivik, Heer terrasse 19, 1445 Heer,
Tlf. 992 62 649. E-mail: Ivar.andreas.hoivik@gmail.com. Org. nr. 983 034 322
GÅRDSPLASS
SOV
10.3
2.4
SOV
11.8
2.0
VEGGER FJERNES
A
STUE/AREA/GJEST
26.0
1.0
ALLROM/KJØKKEN
57 M²/8 M²
SOV
16.0
2.4
GARD
GARD
BAD
2.8
BOD
BOD
3.5
0.8
60
550
50
140
50
550
50
250
38
340
30
90
30
100
40
E3

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0062/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Observatoriegata 14A 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 252, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no