

Observatoriegata 12



Velkommen til

Observatoriegata 12



Salgsoppgaven produsert 16. juli 2025

VIKA / FROGNER

Fin 1-roms selveier leilighet med super beliggenhet - God planløsning - Lave felleskost - Perfekt førstekjøp/utleie.

Prisantydning	3 850 000,-
Fellesgjeld	29 489,-
Omkostninger	98 320,-
Totalpris	3 977 809,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 288,-
BRA-i	24 kvm
Totalt BRA	27 kvm
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1881

Megler	Victoria Eidsvig Vergara
Telefon	948 69 903
E-post	v.vergara@nordvikbolig.no




VINCENT VAN GOGH
PRAIRIE ROSE
VOGUE
CHANEL



Kort fortalt

- Velkommen til Observatoriegata 12. Arealeffektiv leilighet beliggende i et meget attraktivt og sentralt område på Vika. Leiligheten er fra 2005 og fremstår innbydende.

- Kvaliteter ved leiligheten:
- Smart og effektiv planløsning
- Gjennomgående god standard
- Meget sentral beliggenhet
- Bod i kjeller
- God takhøyde
- Gården ble ombygget og rehabilitert i 2005

Arealer og innhold

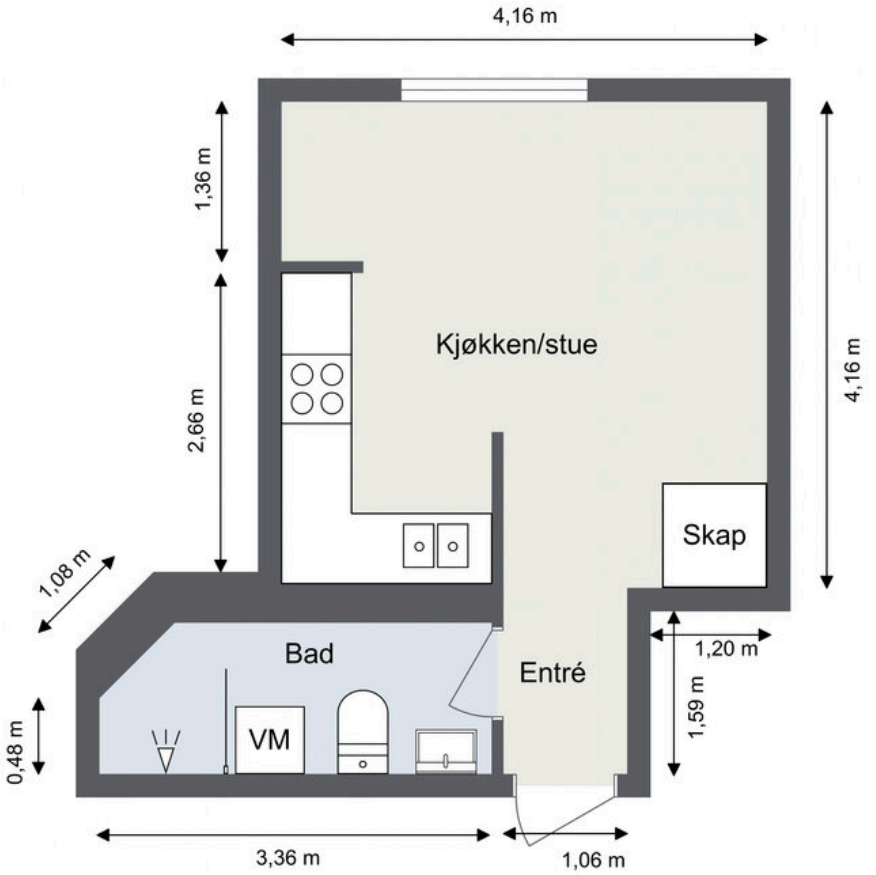
BRA-i:	24 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	27 kvm

Beskrivelse

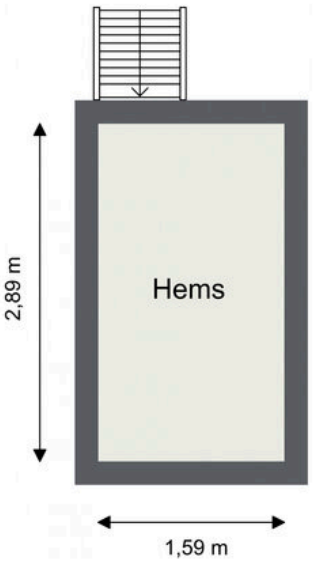
1. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken
Total BRA: 24 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


4,16 m
1,36 m
2,66 m
4,16 m
Kjøkken/stue
Skap
1,08 m
Bad
Entré
1,20 m
1,59 m
0,48 m
VM
3,36 m
1,06 m

Tyder


2,89 m
Hems
1,59 m


PRAIRIE ROSE


YvesSaintLaurent
CATWALK


BOSCH


RITUALS



Informasjon

Observatoriegata 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0316/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Observatoriegata 12, 0254 OSLO
Gnr 209, bnr 250, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Hanne Brakstad
Arnt Erling Sommerlund

Byggeår
1881

Etasje
1

Antall soverom
0

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
29 489,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 879 489,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
96 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 977 809,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 990 509,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 24 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 27 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken
Total BRA: 24 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4,5m^2.

Innhold

Leiligheten ligger i 1 etasje og inneholder: Bad, Entré og Stue/kjøkken.

Boligen disponerer bod i kjeller på 3 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Bad fra 2005. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Sparklet og malte plater på deler av vegg, tilstøtende mot kjøkkeninnredning. For øvrig er innvendige vegger i bad flislagt. Servant, dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp. Avtrekk i bad.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 3,12 m målt i stue/kjøkken.

Innvendig dører:
Glatt innvendig dør til bad.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Ventilasjon:
Ventilator i kjøkken.
Avtrekk i bad.

Luftespalte under dør til bad.
Manuell åpning/lukking av vinduer.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er plassert i himling over bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.

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.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandgrad 3:
- Rekkverk og annen fallsikring: Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall. I dette tilfellet er rekkverket på hems kun målt til 10 cm, og hems brukes som
soveplass. Det kan være fare for å rulle ut av hemsen grunnet det lave rekkverket, og det er av den grunn vurdert til TG 3.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandgrad 2:
- Innvendige dører: Det er observert svelling i bunn av dørblad.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for omgjøring av bygget til
leiligheter var det ikke krav om automatisk vannstopper.
- Ventilasjon: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene.
- Elektrisk anlegg: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Kurser er ikke markert.
- Kjøkken: Det er fuktmerker i innredning under ledningsnett, forholdet kommer fra «drypping» nevnt i punkt "ledningsnett for sanitetsinstallasjoner" Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
- Overflater på innvendige gulv: TG 2 er gitt på grunn av merker og riper i gulvoverflater.
- Overflater på innvendige gulv – Bad: Det er observert misfarging i fuger i overgang mellom vegg/gulv, samt enkelte hull
i fuger.TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Overflater på innvendige vegger – Bad: Det er ikke fremvist dokumentasjon på at vegg uten flis er behandlet med våtromsmaling. Det er observert misfarging i fuger i overgang mellom vegg/gulv, samt enkelte hull i fug.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje kjøkkenvask mai 2025. UM Eiendomsdrift.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Lekkasje kjøkkenvask mai 2025 Reparert av UM Eiendomsdrift.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt idokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Nordvik eiendomsmegler, standard prospekt med takstmann/tilstandsrapport da vi kjøpte i 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja. Beskriv: Årsmøtevedtak sak 5.2 5.2 Finansiering av nødvendige vedlikeholdstiltak - se vedlegg Vedtak: Styret har på nyåret jobbet med å innhente tilbud på gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Vedlikehold som er prioritert av styret er følgende:
• Utbedre beslag og mur på spir/tårn på taket av bygget (allerede påbegynt sikring)
• Oppgradering av teknisk branntavle ved trappeoppgangen Utbedre bortledning av vann i bakgård, inkludert avretting av hele bakgården med ny stein.
• Kontroll /vedlikehold av sprinkleranlegg
• Utbedre levegg i mur ved siden av avfallsbeholdere
• Utbedre tregjerde som omkranser bakgården.
Tilbudene som er innhentet på alle tiltakene summerer seg til ca kr 380 000. Styret har fått et vedlikeholdstilskudd /kompensasjon fra Global Connect på kr 75 000, som går til vedlikeholdet i sin helhet. Det vedtas at styret får innhente kr 275 000 fra sameiets seksjonseiere gjennom en kapitalinnhenting over 4 måneder. Enstemmig vedtatt.

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Byggemåte

Leiligheten er beliggende i 1 etasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 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

Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har av den grunn ikke kjennskap til eiendommens energiforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 288,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Vedlikeholdstillegg : 50 kr,-
- Fellesutgifter : 1 767 kr,-
- Renter og avdrag : 272 kr,-
- Tillegg bredbånd, tv, ip-telefoni, mm. : 199 kr,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 2 288,-
- Strøm kommer i tillegg.
- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 848 718,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 394 872,- 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.

Observatorie gate 12 Sameie, orgnr. 989142968

Om sameiet

Observatoriegate 12 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret
med organisasjonsnummer 989142968. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 48 boligenheter og ett næringslokale.

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).
- Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- Sameiet har avtale om vaktmester- og renholdstjeneste med Ren Service AS.
- Sameiet har avtale med NextGenTel AS som leverer kollektiv tjeneste for internett til sameiet.

Vedlikeholdshistorikk de senere årene:
2024:
- Tre leiligheter i kjeller er renovert etter vannskade (forsikringsskade).
- Utbedring av tak etter vannskade i leilighet.
- Utskifting av skjerm til ringeklokkesystem etter tyveri.
- Planlagt føring av fiber fra O12 til nabo O14.
- Pålagte utbedringer av næringslokalet etter innbrudd.

2023:
- Oppgradert ringeklokkesystem
- Inngått avtale om snø- og isrydding
- Nettleverandør har utført vedlikehold på fiber.

2022:
- Oppgradert alarmsender til brannvarslingsanlegg for alarmoverføring til nødetater.
- Utført vedlikehold på inngangsdør, inkl. bytting av låsekasse.

2021:
- Installasjon av nytt ringeklokkesystem

2020:
- Fullføring av arbeidet rundt utskift av vinduer, samt ytterdør i forretningslokalet.

2019:
- Det er gjennomført utskift av 118 vinduer i alle 47 seksjoner og i forretningslokalet. Arbeidet ble utført i henhold til plan og budsjett. Det er likevel 6 vinduer som gjenstår, da disse ikke ble tatt med i anbudet og ble sett under befaring. Disse blir nå bestilt, samt ny dør til forretningslokalet.

Styret har på nyåret jobbet med å innhente tilbud på gjennomføring av nødvendig vedlikehold.
Vedlikehold som er prioritert av styret er følgende:
- Utbedre beslag og mur på spir/tårn på taket av bygget (allerede påbegynt sikring)
- Oppgradering av teknisk branntavle ved trappeoppgangen
- Utbedre bortledning av vann i bakgård, inkludert avretting av hele bakgården med ny stein.
- Kontroll/vedlikehold av sprinkleranlegg
- Utbedre levegg i mur ved siden av avfallsbeholdere
- Utbedre tregjerde som omkranser bakgården.

Tilbudene som er innhentet på alle tiltakene summerer seg til ca kr 380 000. Styret har fått et vedlikeholdstilskudd/kompensasjon fra Global Connect på kr 75 000, som går til vedlikeholdet i sin helhet. Det vedtas at styret får innhente kr 275 000 fra sameiets seksjonseiere gjennom en kapitalinnhenting over 4 måneder.

Selger mottok informasjonsbrev fra Vann- og avløpsetaten datert 19.06.2024, om planer om utbedring av hovedledninger i nabolaget. Det er planlagt oppstart i løpet av høsten 2024 og avslutning innen våren 2026. Stikkledninger i tilknytning til hovedledning skal også sjekkes, dersom det er i dårlig stand så kan det resultere i et krav om at sameiet utbedrer disse på sikt.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 489,-pr. 16.06.2025

Lånenummer: 12138791139, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 16.06.2025: 1 834 911
Andel av saldo: 29 490
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2039)

Sameiet har ikke sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kroner 117 191,-. For 2025 er det budsjettert med overskudd på kroner 56 096,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Ved utleie av bolig, er dyrehold ikke tillatt.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP568745.11.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 799 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 kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Enkel adkomst fra Observatoriegata.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Observatoriegata 12 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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av bygningen. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for wc-anlegg fra 1920.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for ombygging fra 1940.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for trapp til kjeller fra 1947.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for ombygging og påbygging fra 1947

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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.

Byggesaker i nærheten:

Observatoriegata 12 - Bruksendring av lokale fra butikk til hudpleiesalong
- Saksnummer: 202461536 - Byggesak
- Mottatt sak: 01.11.2024
- Status: Rammetillatelse gitt

- Meglers kommentar: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring til hudpleiesalong, som vi mottok 01.11.2025.
Vi gjør unntak fra:§ 12 -1 Krav om planløsning og universell utforming av byggverk, med følgende underbestemmelser:. § 12-4 om krav til trinnfritt inngangsparti. § 12-6 punkt
6 – korridorbredde. § 12-9 b om krav til bredde ved siden av toalett.
Opplysninger om byggesaken: Kort beskrivelse av søknaden: Det søkes om bruksendring av eksisterende butikklokale i 1. etasje til hudpleiesalong.

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 sak: 12.02.2019
- Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Cort Adelers gate 27 A-B - Bruksendring fra bolig og forretning til leilighetshotell.
- Saksnummer: 202551055 - Byggesak
- Mottatt sak: 05.02.2025
- Status: Rammetillatelse gitt

Cort Adelers gate 27 A - Boring av tre energibrønner
- Saksnummer: 202462127 - Byggesak
- Mottatt sak: 13.03.2025
- Status: Tillatelse gitt

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/209/250/8:
15.09.1881 - Dokumentnr: 924269 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:250
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2005 - Dokumentnr: 64807 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/48

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 118,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 628,- 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 16. juli 2025

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Megler

Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Observatoriegata 12

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

OBSERVATORIEGATA 12, 0254 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 250 Seksjon: 8
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	18/06/2025
Utskriftsdato:	20/06/2025
Oppdragsnummer:	97785
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Ett-roms eierseksjon med hems, i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eiers representant utført i den senere tid:

2025:
– Byttet rør under kjøkkenvask.
– Byttet dørhåndtak.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1881, leiligheten er etablert i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for

konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 20 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Nora Høøen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Tobias Syvertsen , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 250 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	799 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 48
Hjemmelshaver:	Arnt Erling Sommerlund & Hanne Brakstad
Adresse:	Observatoriegata 12, 0254 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant og eier	18/06/2025		Eiers representant ga opplysninger under befaring, eier ga opplysninger over tlf den 20.06.2025		
Ambita infoland	17/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1881, leiligheten er etablert i 2005

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	24	24	0
Sum bolig:	24	24	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	24	0	0	0
Sum bolig:	24	3	0	0
Sum BRA:	27			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4,5m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Tyder

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk på hems.
Tilstandsvurdering:	Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall.
	I dette tilfellet er rekkverket på hems kun målt til 10 cm, og hems brukes som soveplass. Det kan være fare for å rulle ut av hemsen grunnet det lave rekkverket, og det er av den grunn vurdert til TG 3. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling over bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert ved fordelerstokk i himling over bad.
Tilstandsvurdering:	Ifølge eiers representant har det «dryppet» noe fra ledningsnettet i kjøkkenet, dette er utbedret av rørlegger. Dokumentasjonen for dette foreligger hos utleiemegleren ifølge eiers representant. Eiers representant opplyser også om at avløpsrør fra servant i bad, fort blir tett, og det må brukes avløps rens en gang i måneden. Varmtvannstanken, fordelerstokk og stoppekran er plasser i himling over bad. Takstmann hadde ikke mulighet eller høyden til å klatre opp under befaringen. Stoppekran er plassert i himling over bad, og det bør gjøres tiltak for å lette tilgangen til stoppekranen, da det er ikke er mulig å klatre opp uten bruk av f.eks. stige. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for omgjøring av bygget til leiligheter var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres i himling over bad og i tilknytning til kjøkken., da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder er plassert i himling over bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannstanken er plassert i himling over bad. Takstmann hadde ikke mulighet eller høyden til å klatre opp under befaringen, berederen er derfor ikke vurdert. Produksjonsår, effekt og volum er ukjent. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for omgjøring av bygget til leiligheter var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: IU

Ventilasjon

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken. Avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad. Manuell åpning/lukking av vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Forhold kan være føre til redusert luftsirkulasjon. TG: 2

Tyder

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier(eier opplyser at leiligheten har vært leid ut, og han har begrenset kunnskap om det elektriske anlegget, eiers representant ble også spørt om spørsmål 2 og 3):
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Antageligvis fra 2005.
- Løses sikringene ofte ut? Ikke til min kjennskap.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ikke til min kjennskap.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursoversikt i skapet, men ikke markert (observert av takstmann)

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Kurser er ikke markert.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det kjøkkenet eldre, og det er ikke krav om komfyrvakt. Det anbefales likevel at komfyrvakt monteres. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er fuktmerker i innredning under ledningsnett, forholdet kommer fra «drypping» nevnt i punkt "ledningsnett for sanitetsinstallasjoner"

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde ca. 3,12 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad fra 2005.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er ikke mulig å ta ut vannlåsen av sluket, grunnet plassering av avløpsrør. Det bør være mulig å rengjøre, samt inspisere sluk. Forholdet bør utbedres.

Det er funnet bom under enkelte fliser i vegg tilstøtende mot kjøkken. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er observert misfarging i fuger i overgang mellom vegg/gulv, samt enkelte hull i fuger.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater på deler av vegg, tilstøtende mot kjøkkeninnredning. For øvrig er innvendige vegger i bad flislagt.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke fremvist dokumentasjon på at vegg uten flis er behandlet med våtromsmaling. Det er observert misfarging i fuger i overgang mellom vegg/gulv, samt enkelte hull i fug. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Servant, dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sommerlund, Arnt Erling	9578-5999-4-1019971	2025-06-12 09:58:18
Brakstad, Hanne	9578-5997-4-457158	2025-06-15 11:14:35

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0316/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Observatoriegata 12, 0254 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Arnt Erling Sommerlund, Hanne Brakstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP568745.11.1
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

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?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje kjøkkenvask mai 2025. UM Eiendomsdrift

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?
Nei

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

Beskriv: Lekkasje kjøkkenvask mai 2025 Reparert av UM Eiendomsdrift

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.
Nei

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?
Nei

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? Nordvik eiendomsmegler, standard prospekt med takstmann/tilstandsrapport da vi kjøpte i 2022.

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?

Ja

Beskriv: Årsmøtevedtak sak 5.2 5.2 Finansiering av nødvendige vedlikeholdstiltak - se vedlegg Vedtak: Styret har på nyåret jobbet med å innhente tilbud på gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Vedlikehold som er prioritert av styret er følgende: • Utbedre beslag og mur på spir/tårn på taket av bygget (allerede påbegynt sikring) • Oppgradering av teknisk branntavle ved trappeoppgangen Utbedre bortledning av vann i bakgård, inkludert avretting av hele bakgården med ny stein. • • Kontroll /vedlikehold av sprinkleranlegg • Utbedre levegg i mur ved siden av avfallsbeholdere • Utbedre tregjerde som omkranser bakgården. Tilbudene som er innhentet på alle tiltakene summerer seg til ca kr 380 000. Styret har fått et vedlikeholdstilskudd /kompensasjon fra Global Connect på kr 75 000, som går til vedlikeholdet i sin helhet. Det vedtas at styret får innhente kr 275 000 fra sameiets seksjonseiere gjennom en kapitalinnhenting over 4 måneder. Enstemmig vedtatt

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: 13-0316/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brakstad, Hanne	**2025-06-15**	**Sommerlund, Arnt Erling**	**2025-06-12**

Identifikasjon

bankID Brakstad, Hanne

Identifikasjon

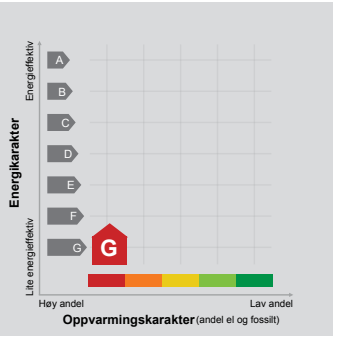
bankID Sommerlund, Arnt Erling

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Observatoriegata 12
Postnummer	0254
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	250
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80489145
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-138119
Dato	20.06.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1881
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	24
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Observatoriegate 12 Sameie	**Vår ref.:**	446/8	**Fødselsdato eier:**	24.01.1966
OBSERVATORIEGATA 12	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	04.05.1967
0254 OSLO	**Eiere:**	Hanne Brakstad, Arnt Erling Sommerlund		
Organisasjonsnr: 989 142 968	**Seksjonsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 288**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	50
	Fellesutgifter	1 767
	Renter og avdrag	272
	Tillegg bredbånd, tv, ip-telefoni, mm.	199

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	29 489	Gjeld siste årsoppg.:	29 785
Klient ajourf. lån:	1 834 910,78	Klient gj. s. årsoppg.:	1 853 329

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138791139, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.06.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 16.06.2025: 1 834 911

Andel av saldo: 29 490

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kenneth Svanum
Adresse:	Bertha Skjolds vei 9A
Postnr/-sted:	3150 TOLVSRØD
E-post:	styreto12@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.06.2025

Utestående saldo: **2 288**

Felleskostnader:	2 288	Restanse:	2 288
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	29 785	Andre inntekter:	370
Annen formue:	10 098	Utgifter:	2 179		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1881		
Gårds/bruksnr:	209/250 - seksjon:8		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	799

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP568745

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1881	Første innflytting:	26.10.2005	SSBnr:	H0102

Boligopplysninger:

Observatoriegate 12 Sameie	**Vår ref.:**	446/8	**Fødselsdato eier:**	24.01.1966
OBSERVATORIEGATA 12	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	04.05.1967
0254 OSLO	**Eiere:**	Hanne Brakstad, Arnt Erling Sommerlund		
Organisasjonsnr: 989 142 968				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	22		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	24
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1r - 22,5m2	P-rom	22

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS som har ivaretatt oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, vask av fellesområder, daglig drift og løpende veklikehold. Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service AS. Rengjøringen skjer i fellesområdene og i trappene, hver uke i vintersesongen, og annenhver uke i sommersesongen.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret som har rekvisisjonsrett. Systemnøklene blir levert av AS Låsspesialisten, tlf: 22 22 88 88

SAMEIET har medlemskap i Huseiernes Landsforbund.

GENERELT:Sameiet ble konstituert 25.10.2005.Opprettelse av vedlikeholdsfond fra 01.07.2007. Sameiet består av 47 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.Det ekstraordinære sameiermøtet 31.01.2011 stemte for å innstallere og bruke kamereovervåking i gården.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med NextGenTel AS som leverer kollektiv tjeneste for internett til sameiet. Hver enkelt sameier bestiller eget abonnement for TV ved behov. NextGenTel har følgende kontaktinformasjon:
Telefon 98707979 (Kundesenter)
NextGenTel.nofRA 1 . Ny bredbåndsavtale med Global Connect fra den 1 september 2025

Årsmøtet 2025 :Vedlikehold som er prioritert av styret er følgende:
Utbedre beslag og mur på spir/tårn på taket av bygget (allerede påbegynt sikring)
•• Oppgradering av teknisk branntavle ved trappeoppgangen
Utbedre bortledning av vann i bakgård, inkludert avretting av hele bakgården med ny stein.
• Kontroll/vedlikehold av sprinkleranlegg
• Utbedre levegg i mur ved siden av avfallsbeholdere
• Utbedre tregjerde som omkranser bakgården.

Det vedtas at styret får innhente kr 275 000 fra sameiets seksjonseiere gjennom en kapitalinnhenting over 4 måneder.

Boligopplysninger:

Observatoriegate 12 Sameie	**Vår ref.:**	446/8	**Fødselsdato eier:**	24.01.1966
OBSERVATORIEGATA 12	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	04.05.1967
0254 OSLO	**Eiere:**	Hanne Brakstad, Arnt Erling Sommerlund		

Organisasjonsnr: 989 142 968

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SAMEIETS FACEBOOK GRUPPE er viktig for kommunikasjon mellom beboere, og kanalen styret benytter seg av for kontakt med beboere.
Utleier plikter å inkludere leietakere i Facebookgruppen til sameiet.
Dersom leietaker ikke er medlem av Facebookgruppen er seksjonseier pliktig å videreformidle all informasjon fra styret som kommer på Facebook eller nyhetsbrev.

Annen informasjon:

Vår dato.:	Vår ref.:
16. juni 2025	446/8/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20250987	**13-0316/25**

Nordvik Bygdøy allé
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

E-post: v.vergara@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 948 69 903

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: **Observatoriegate 12 Sameie**
SEKSJONSNUMMER: **8**
EIER(E): **Hanne Brakstad**
Arnt Erling Sommerlund

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Innspurten 11C • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET OBSERVATORIEGATEN 12

fastsatt i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Vedtatt 15.04.09
Sist endret 27.4.2023
Sist endret 26.3.2025

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo Kommune. Sameiet består av 48 seksjoner, hvorav 47 stk er boligseksjoner og 1 stk er næringsseksjon i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av ovennevnte eiendom i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokalet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelse som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet som helhet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne i øvrige seksjoner. Boligseksjoner skal kun brukes til beboelse, og må ikke benyttes slik at andre påføres generende støy og/eller ulempe.

Skal det utøves økonomisk virksomhet i boligseksjonen som for eksempel musikkøving, skal dette godkjennes av styret.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Styret administrerer sameiernes bruk av boder, biloppstillingsplasser og garasjer.

Hver boligseksjon disponerer 1 bod i fellesarealet. Bodnummeret er det samme som seksjonsnummer. Næringsseksjonen disponerer ingen bod.

Ledninger, rør og liknende 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 installasjonene.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans/hennes husstand eller andre som han/hun har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten opphold.

§3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruks-enhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på boarealene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. For næringsseksjonen skal fellesutgiftene beregnes etter bruksarealet. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameie-forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder tildelte boder og seksjonens eventuelle balkong, 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 sikringsboks. Styret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er bygningsmessig forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på innen en rimelig frist.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og ustyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at røykvarsler som sameiet har montert i leiligheten, holdes i forskriftsmessig stand. Eventuelle utgifter forbundet med dette, dekkes av sameieren.

Sameiet har rett til å viderefakturere den enkelte sameier for egenandel på forsikringsskade som oppstår i sameierens leilighet men dekkes av sameiets bygningsskadeforsikring.

Homebase-anlegget skal benyttes i henhold til instruks fra leverandøren. Eventuelle utgifter sameiet blir pålagt på grunn av feilaktig bruk, kan viderefaktureres den enkelte sameieren.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 UTLEIE - REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 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 i sameiermøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9 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 medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager - høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan - om det er nødvendig – innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, på møtet, må hovedforholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

* Konstituering
* Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
* Styrets årsberetning
* Valg av styremedlemmer.
* Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12 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 avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som

går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§13 OM SAMEIERMØTET

. Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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 ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr.35)

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.

§15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med 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 fem år.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 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 uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

****

Disse vedtekter er vedtatt i konstituerende sameiermøte i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr.31 §28

o12

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OBSERVATORIEGATEN 12

FORMÅL

Husordensregler har til formål å sikre beboerne i Observatoriegaten 12 gode boligforhold og opprettholde godt naboskap samt skjønnsomt avveie den enkelte sameiers selvstendighet og frihet med hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet av den enkelte beboer.

SAMEIERS PLIKT

Sameier plikter å følge husordensreglene. Likeledes er det seksjonseiers plikt å påse at husordensreglene overholdes av sameierens husstand, besøkende, leietakere og andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje, bod eller fellesarealer.

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass og andre utvendige områder skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Adkomst til inngangsdører skal ikke stenges.

2. Enhver forurensning av gårdsplass og andre utvendige områder skal unngås. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper og lignende på eiendommens fellesarealer. Beplanting i bakgård og foran huset skal vernes.

3. Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i samsvar med renholdsverkets bestemmelser. Ethvert søl omkring søppelbeholderne må unngås. Papiremballasje skal kastes i dertil egnet beholder, større ting som ikke får plass må beboer selv sørge for å få borttransportert. Det er ikke tillatt å sette ting utenfor beholderen.

4. Banking, risting, lufting og tørking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på angitt område. Det er ikke tillatt å riste tepper etc ut av vinduet.

5. Styret må godkjenne opphenging av plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså oppsetting av skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner m.v.

FELLESROM

6. Inngangsdører skal være låst hele døgnet.

7. Trappeoppgang, trappeavsatser, korridorer og felles kjeller skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som møbler, materialer, kasser, sportsartikler, m.v.

8. Søppelposer skal holdes inne i leiligheten og ikke settes ut i korridorer og gang.

9. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i boder, fellesrom og kjeller. Den enkelte beboer har ansvar for rydding og vasking etter oppussing og/eller flytting, evt å gjøre egen avtale med den som vasker.

10. Dører til de elektriske tavlene og målerskap i korridorene skal til enhver tid holdes låst. Nøkkel til målerskap er levert hver seksjon, og ekstra nøkkel kan fås av styret.

11. Navneskilt til postkasser skal være ensartet og bestilles ved å henvende seg til styret. Slik bestilling dekkes som en felleskostnad. (Ved utleie av bolig, er utleier selv ansvarlig for å bestille riktig navneskilt)

INDRE ORDEN

12. Inngangsdører til leiligheter skal til enhver tid holdes lukket for å unngå sjenanse for naboene.

13. I den kalde årstid plikter beboerne å holde de rom hvor det er radiatorer, vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

14. Beboerne plikter selv å fjerne snø og is fra eventuell balkong.

15. Bruk av ikke typegodkjente vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende er forbudt. De skal være forskriftsmessig montert og må ikke benyttes uten tilsyn. Når maskinen ikke er i bruk, skal vanntilkoblingskranen være stengt. Beboerne er ansvarlig for enhver skade som oppstår ved vask i strid med bestemmelsene i dette punkt.

16. Det skal ikke utøves aktiviteter eller annet som virker generende på omgivelsene og det skal tas særlig hensyn til den alminnelige nattero.

    Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:30. Bruk av høyttalere med sub skal til en hver tid være innstilt på minste trinn, slik at de overhodet ikke generer naboleilighetene.

    Vites det at det vil forekomme støy med spesielle anledninger, skal de omkringliggende naboer informeres god tid i forveien.

DIVERSE BESTEMMELSER

17. Som husordensregler gjelder også eventuelle særlige instrukser som til enhver tid er gitt av styret for behandling av teknisk utstyr.

    Beboerne må straks etterkomme ytterligere felles bestemmelser som sameiermøtet eller styret til enhver tid finner å pålegge for å sikre sameiernes interesser.

18. DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Ved utleie av bolig, er dyrehold ikke tillatt.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

19. Det er tillatt med gass/ kullgrill, dog under kontrollerte forhold og hvis det ikke er til sjenanse for andre.

20. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at røykvarsler som sameiet har montert leiligheten er i forskriftsmessig stand. Eventuelle utgifter forbundet med dette, som f.eks. utrykning av brannvesen, dekkes av sameieren

21. Ved utleie er utleier selv ansvarlig for at leietaker skrive under på at sameiets vedtekter og husordensregler er lest, gjennomgått og forstått.

22. Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

23. Tillatelser gitt av styret kan trekkes tilbake av styret eller sameiermøtet.

Beboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. En er også ansvarlig for at slike ordensregler blir overholdt av andre personer som vedkommende har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

24. Styret avgjør tvist om husordensregler som første instans og sameiermøtet som siste instans.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Observatoriegate 12 Sameie

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 26.03.2025, kl 17:00

Sted: på Zoom

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styreto12@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Observatoriegate 12 Sameie

Onsdag 26.03.2025, kl 17:00
på Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Observatoriegate 12 Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat føres mot sameiets egenkapital, slik det fremgår av årsregnskapet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til vedtak.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås i år, som i fjor, at styrets honorar følger den naturlige utviklingen til konsumprisindeksen fra år til år, både ved negativ og positiv utvikling. Konsumprisindeksen har hatt en økning på 3,3% i perioden mars 2024 - februar 2025 (siste tilgjengelige tall).

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 104 000 for 2025, mot kr 101 000 i 2024.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget der styrehonoraret reguleres årlig etter konsumprisindeksen.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold og finansiering

5. Forslag

5.1 Endring av vedtekter knyttet til korttidsutleie

Det er meldt inn 3 saker som knytter seg til korttidsutleie, så disse slås sammen. Innmeldere er:

Hans Erik Robbestad

Kari Berner Mitchell

Heidi Berner

Sameiet har i dag en vedtektsfestet rett til korttidsutleie inntil 120 døgn per år, som er maksimalt av det loven tillater.

Det er i de 3 innmeldte sakene blitt fremmet forslag om å begrense korttidsutleie til det lovlige minimum, som er inntil 60 døgn per år, og at dette vedtektsfestes.

Forslag til vedtak: Det foreslås å vedtektsfeste en rett til korttidsutleie inntil 60 døgn per år.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget. Dette bør kunne virke positivt for beboermiljøet, redusere støy og generell uro, og forhåpentligvis bidra til mindre rot og forsøpling for faste beboere.

5.2 Finansiering av nødvendige vedlikeholdstiltak - se vedlegg

Styret har på nyåret jobbet med å innhente tilbud på gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Vedlikehold som er prioritert av styret er følgende:

- Utbedre beslag og mur på spir/tårn på taket av bygget (allerede påbegynt sikring)
- Oppgradering av teknisk branntavle ved trappeoppgangen
- Utbedre bortledning av vann i bakgård, inkludert avretting av hele bakgården med ny stein.
- Kontroll/vedlikehold av sprinkleranlegg
- Utbedre levegg i mur ved siden av avfallsbeholdere
- Utbedre tregjerde som omkranser bakgården.

Tilbudene som er innhentet på alle tiltakene summerer seg til ca kr 380 000.

Styret har fått et vedlikeholdstilskudd/kompensasjon fra Global Connect på kr 75 000, som går til vedlikeholdet i sin helhet.

Forslag til vedtak: Kapitalbehovet utgjør kr 275 000 etter fratrekk for kompensasjon og noe bevilgning fra ordinært budsjett.

Det er en klar anbefaling fra OBF om å finansiere tiltakene gjennom en kapitalinnhenting fra sameiets seksjonseiere.

Styret er enige i anbefalingen til OBF, men ønsker å gjennomføre kapitalinnhentingen gjennom ekstra innbetalinger over felleskostnadene i løpet av en periode på 4 måneder. Dette for å sikre en lavere økonomisk belastning.

Styrets innstilling: Det vedtas at styret får innhente kr 275 000 fra sameiets seksjonseiere gjennom en kapitalinnhenting over 4 måneder.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kenneth Svanum

Forslag til vedtak: Styret har ikke mottatt noen kandidater til rollen som styreleder. Nåværende styreleder kan fortsette i ny periode dersom ønskelig.
Kenneth Svanum stiller dermed til gjenvalg

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Lene Osen Osnes

Lene Osen Osnes (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Markus Walther

Markus Walther ønsker å tre ut av styret. Plassen er dermed på valg.

Forslag til vedtak: Det er tre kandidater som har meldt sitt ønske om å tre inn i styret:

Lene Osen Osnes (gjenvalg)

Amalie Frogner Sverre

Petter Whittingham Blom

Styrets innstilling: Styreleder sin innstilling:

Lene Osen Osnes - velges og begrunnes med flere års erfaring i O12 sitt styre.

Amalie Frogner Sverre - velges og begrunnes med at styret ønsker fast tilstedeværelse i bygget, og Amalie eier og bor i leilighet her til daglig. Har allerede vist initiativ til å gjennomføre ordenstiltak.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hans Erik Robbestad

Forslag til vedtak: Ingen kandidater.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 11.03.2025
Styret i Observatoriegate 12 Sameie

Styreleder, Kenneth Svanum
Styremedlem, Markus Østvold Walther
Styremedlem, Lene Osen Osnes
Varamedlem, Hans Erik Robbestad

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Observatoriegate 12 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kenneth Svanum
Styremedlem, Markus Østvold Walther
Styremedlem, Lene Osen Osnes
Varamedlem, Hans Erik Robbestad

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styreto12@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Observatoriegate 12 Sameie

Observatoriegate 12 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989142968. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 48 boligenheter og ett næringslokale.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS som har ivaretatt oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, vask av fellesområder, daglig drift og løpende vedlikehold. Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Ren Service AS. Rengjøringen skjer i fellesområdene og i trappene, hver uke i vintersesongen, og annenhver uke i sommersesongen.

Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med NextGenTel AS som leverer kollektiv tjeneste for internett til sameiet. Hver enkelt sameier bestiller eget abonnement for TV ved behov. NextGenTel har følgende kontaktinformasjon:

Telefon 98707979 (Kundesenter)

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret som har rekvisisjonsrett. Systemnøklene blir levert av AS Låsspesialisten, tlf: 22 22 88 88

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

I eierseksjonssameie er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Observatoriegate 12 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Observatorie gate 12 Sameie er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP568745.11.1.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 8 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

Tre leiligheter i kjeller er renovert etter vannskade (forsikringsskade)

Utbedring av tak etter vannskade i leilighet

Utskifting av skjerm til ringeklokkesystem etter tyveri

Planlagt føring av fiber fra O12 til nabo O14

Pålagte utbedringer av næringslokalet etter innbrudd

2023:

Oppgradert ringeklokkesystem

Inngått avtale om snø- og isrydding

Nettleverandør har utført vedlikehold på fiber.

2022:

Oppgradert alarmsender til brannvarslingsanlegg for alarmoverføring til nødetater.

Utført vedlikehold på inngangsdør, inkl. bytting av låsekasse.

2021:

Installasjon av nytt ringeklokkesystem

2020:

Fullføring av arbeidet rundt utskift av vinduer, samt ytterdør i forretningslokalet.

2019:

Det er gjennomført utskift av 118 vinduer i alle 47 seksjoner og i forretningslokalet. Arbeidet ble utført i henhold til plan og budsjett. Det er likevel 6 vinduer som gjenstår, da disse ikke ble tatt med i anbudet og ble sett under befaring. Disse blir nå bestilt, samt ny dør til forretningslokalet.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 4 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på blant annet: økonomi, felleskostnader, mindre vedlikehold, flere forsikringssaker, forhandling av ny bredbåndsavtale, håndtering av forsøpling.

14.03.2025 Godkjent elektronisk av styret

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 535 188	1 478 638	1 534 888	1 679 217
Sum		**1 535 188**	**1 478 638**	**1 534 888**	**1 679 217**
Sum		**1 535 188**	**1 478 638**	**1 534 888**	**1 679 217**
Forretningsførsel og revisjon	2	115 929	105 524	109 200	121 200
Lønn og honorar	3, 4	115 241	111 818	111 818	115 241
Vedlikehold	5	108 764	16 627	150 000	160 000
Eksterne tjenester	6	279 913	215 283	258 300	290 800
Kabel-tv og bredbånd		129 863	105 920	111 987	115 500
Forsikring		123 306	112 422	123 306	141 515
Kommunale avgifter		346 479	300 435	345 600	386 970
Brensel og strøm		63 670	145 840	150 000	150 000
Andre driftsutgifter	7	22 505	25 907	17 000	12 823
Sum		**1 305 669**	**1 139 775**	**1 377 211**	**1 494 049**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**229 519**	**338 863**	**157 677**	**185 168**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**229 519**	**338 863**	**157 677**	**185 168**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	23 056	11 937	1 000	0
Rentekostnad	9	135 385	126 859	129 001	129 072
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-112 329**	**-114 922**	**-128 001**	**-129 072**
Årsresultat	**10**	**117 191**	**223 941**	**29 676**	**56 096**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-68 720	-68 396	-70 253	-73 807
Endring i disponible midler	**10**	**48 470**	**155 545**	**-40 577**	**-17 711**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 137	4 448
Forskuddsbetalte kostnader	11	141 515	142 508
Andre fordringer		0	33 024
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		509 723	430 152
Innestående på særvilkår		143 065	138 184
Sum omløpsmidler		**801 439**	**748 316**
SUM EIENDELER		**801 439**	**748 316**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 342 922	-1 566 863
Årets resultat	10	117 191	223 941
Sum egenkapital	**12**	**-1 225 732**	**-1 342 922**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	1 853 329	1 922 050
Sum langsiktig gjeld		**1 853 329**	**1 922 050**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 233	13 262
Andre forskuddsbetalte leier		10	0
Leverandørgjeld		156 875	144 663
Påløpne renter		724	11 264
Sum kortsiktig gjeld		**173 842**	**169 188**
Sum gjeld		**2 027 171**	**2 091 238**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**801 439**	**748 316**

Oslo 31.12.24
Styret i Observatoriegate 12 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Kenneth Svanum	Lene Osen Osnes	Markus Østvold Walther
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 446 Observatoriegate 12 Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 204 132	1 150 088	1 204 125	1 319 350
3606 Vedlikeholdstillegg	45 024	42 518	45 000	45 000
3607 Renter og avdrag	173 796	173 796	173 776	202 880
3625 Inntekt bredbånd	112 236	112 236	111 987	111 987
Sum	**1 535 188**	**1 478 638**	**1 534 888**	**1 679 217**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 625	8 500	8 500	10 000
Forretningsførerhonorar	78 528	77 364	80 700	81 200
Annen regnskapsførsel	27 776	19 660	20 000	30 000
Sum	**115 929**	**105 524**	**109 200**	**121 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	101 000	98 000	98 000	101 000
Arbeidsgiveravgift	14 241	13 818	13 818	14 241
Sum	**115 241**	**111 818**	**111 818**	**115 241**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	79 683	0	150 000	160 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 080	14 428	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	2 199	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	0	0	0
Sum	**108 764**	**16 627**	**150 000**	**160 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	76 299	71 624	74 000	77 300
6360 Renhold	74 771	71 260	74 800	76 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	50 850	0	26 500	37 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	77 993	72 398	83 000	100 000
Sum	**279 913**	**215 283**	**258 300**	**290 800**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	419	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 136	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	40	92	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 611	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 699	5 299	0	0
7790 Andre driftskostnader	9 635	13 041	17 000	12 823
Sum	**22 505**	**25 907**	**17 000**	**12 823**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	22 170	11 937	1 000	0
8059 Andre renteinntekter	886	0	0	0
Sum	**23 056**	**11 937**	**1 000**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.87.91139	135 385	126 859	129 001	129 072
Sum	**135 385**	**126 859**	**129 001**	**129 072**

Noter 446 Observatoriegate 12 Sameie

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**579 127**	**423 583**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	117 191	223 941
Avdrag langsiktig lån	-68 720	-68 396
B. Årets endring i disponible midler	**48 470**	**155 545**
C. Disponible midler 31.12	**627 598**	**579 127**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	141 515	123 306
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	19 202
Sum	**141 515**	**142 508**

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 13 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskifting av vinduer i sameiet.
Lånenummer:	**12138791139**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 250 000
Lånesaldo 01.01:	1 922 050
Avdrag i perioden:	68 720
Lånesaldo 31.12:	**1 853 329**
Saldo 5 år frem i tid:	1 426 000

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138791139	1	107 228	107 228
	1	63 543	63 543
	1	56 924	56 924
	1	55 600	55 600
	1	52 952	52 952
	1	48 981	48 981
	1	47 657	47 657
	5	43 686	218 430
	5	41 038	205 190
	1	39 052	39 052
	2	38 390	76 780
	2	37 728	75 456
	2	37 067	74 134
	3	35 743	107 229
	1	35 081	35 081
	1	33 757	33 757
	2	33 095	66 190
	1	32 433	32 433
	2	31 771	63 542
	2	31 109	62 218
	1	30 448	30 448
	3	29 786	89 358
	2	29 124	58 248
	1	27 138	27 138
	2	26 476	52 952
	2	24 490	48 980
	1	23 829	23 829

Resultat og balanse med noter for Observatoriegate 12 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Observatoriegate 12 Sameie

Styreleder	Kenneth Svanum (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Markus Østvold Walther (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Lene Osen Osnes (sign.)	21.02.2025

Til årsmøtet i
Observatoriegate 12 Sameie

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Observatoriegate 12 Sameie som viser et overskudd på kr. 117 191. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo, Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 13.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Observatoriegate 12 Sameie – Revisjonsberetning 2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 13. mars 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo, Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 13.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.03.2025 15:02:03

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Seksjonsnummer	Fordelingsnøkket	boligsnummer	kapitalinnkreving kr 275 000,-	delt på 4 mnd
1	8 100	U0101	4420	1105
2	11 880	U0102	6482	1621
3	11 160	U0003	6089	1522
4	10 620	H0101	5795	1449
5	9 180	H0102	5009	1252
6	13 320	H0103	7268	1817
7	15 120	H0101	8250	2063
8	8 100	H0102	4420	1105
9	9 720	H0103	5304	1326
10	11 880	H0104	6482	1621
11	6 660	H0105	3634	908
12	11 160	H0201	6089	1522
13	7 200	H0202	3929	982
14	9 000	H0203	4911	1228
15	8 820	H0204	4813	1203
16	10 260	H0205	5598	1400
17	8 640	H0206	4714	1179
18	17 280	H0207	9429	2357
19	14 400	H0208	7857	1964
20	8 100	H0209	4420	1105
21	9 720	H0210	5304	1326
22	11 880	H0211	6482	1621
23	6 660	H0212	3634	908
24	11 160	H0301	6089	1522
25	7 200	H0302	3929	982
26	9 000	H0303	4911	1228
27	8 460	H0304	4616	1154
28	10 260	H0305	5598	1400
29	8 460	H0306	4616	1154
30	15 480	H0307	8446	2112
31	12 960	H0308	7071	1768
32	7 920	H0309	4321	1080
33	9 720	H0310	5304	1326
34	11 880	H0311	6482	1621
35	6 480	H0312	3536	884
36	11 880	L0101	6482	1621
37	7 380	L0102	4027	1007
38	10 440	L0103	5696	1424
39	10 080	L0104	5500	1375
40	10 080	L0105	5500	1375
41	8 280	L0107	4518	1129
42	11 160	L0107	6089	1522
43	9 540	L0108	5205	1301
44	8 640	L0109	4714	1179
45	10 440	L0110	5696	1424
46	11 160	L0111	6089	1522
47	7 920	L0112	4321	1080
48	29 160		15911	3978
	504 000		275000	68750

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Observatoriegate 12 Sameie onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - på Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Observatoriegate 12 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hans Erik Robbestad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås i år, som i fjor, at styrets honorar følger den naturlige utviklingen til konsumprisindeksen fra år til år, både ved negativ og positiv utvikling. Konsumprisindeksen har hatt en økning på 3,3% i perioden mars 2024 - februar 2025 (siste tilgjengelige tall).

Vedtak:
Styret honoreres med kr 104 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold og finansiering

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Endring av vedtekter knyttet til korttidsutleie

Det er meldt inn 3 saker som knytter seg til korttidsutleie, så disse slås sammen. Innmeldere er:

Hans Erik Robbestad

Kari Berner Mitchell

Heidi Berner

Sameiet har i dag en vedtektsfestet rett til korttidsutleie inntil 120 døgn per år, som er maksimalt av det loven tillater.

Det er i de 3 innmeldte sakene blitt fremmet forslag om å begrense korttidsutleie til det lovlige minimum, som er inntil 60 døgn per år, og at dette vedtektsfestes.

Vedtak:

Det foreslås å vedtektsfeste en rett til korttidsutleie inntil 60 døgn per år.

11 stemte for, 1 stemte mot, og 2 stemte blankt.

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Finansiering av nødvendige vedlikeholdstiltak - se vedlegg

Styret har på nyåret jobbet med å innhente tilbud på gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Vedlikehold som er prioritert av styret er følgende:

- Utbedre beslag og mur på spir/tårn på taket av bygget (allerede påbegynt sikring)
- Oppgradering av teknisk branntavle ved trappeoppgangen
- Utbedre bortledning av vann i bakgård, inkludert avretting av hele bakgården med ny stein.
- Kontroll/vedlikehold av sprinkleranlegg
- Utbedre levegg i mur ved siden av avfallsbeholdere
- Utbedre tregjerde som omkranser bakgården.

Tilbudene som er innhentet på alle tiltakene summerer seg til ca kr 380 000.

Styret har fått et vedlikeholdstilskudd/kompensasjon fra Global Connect på kr 75 000, som går til vedlikeholdet i sin helhet.

Vedtak:
Det vedtas at styret får innhente kr 275 000 fra sameiets seksjonseiere gjennom en kapitalinnhenting over 4 måneder.

Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kenneth Svanum

Vedtak:
Kenneth Svanum ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Lene Osen Osnes

Lene Osen Osnes (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Markus Walther

Markus Walther ønsker å tre ut av styret. Plassen er dermed på valg.

Vedtak:
Lene Osen Osnes og Amalie Frogner Sverre ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hans Erik Robbestad

Vedtak:
Hans Erik Robbestad ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.19

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kenneth Svanum for 2 år
Styremedlem, Amalie Frogner Sverre for 2 år
Styremedlem, Lene Osen Osnes for 2 år
Varamedlem, Hans Erik Robbestad for 1 år

Protokoll for Observatoriegate 12 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Hans Erik Robbestad (sign.)	26.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Observatoriegate 12 Sameie onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - på Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Observatoriegate 12 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hans Erik Robbestad valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås i år, som i fjor, at styrets honorar følger den naturlige utviklingen til konsumprisindeksen fra år til år, både ved negativ og positiv utvikling. Konsumprisindeksen har hatt en økning på 3,3% i perioden mars 2024 - februar 2025 (siste tilgjengelige tall).

Vedtak:
Styret honoreres med kr 104 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikehold og finansiering

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Endring av vedtekter knyttet til korttidsutleie

Det er meldt inn 3 saker som knytter seg til korttidsutleie, så disse slås sammen. Innmeldere er:

Hans Erik Robbestad

Kari Berner Mitchell

Heidi Berner

Sameiet har i dag en vedtektsfestet rett til korttidsutleie inntil 120 døgn per år, som er maksimalt av det loven tillater.

Det er i de 3 innmeldte sakene blitt fremmet forslag om å begrense korttidsutleie til det lovlige minimum, som er inntil 60 døgn per år, og at dette vedtektsfestes.

Vedtak:

Det foreslås å vedtektsfeste en rett til korttidsutleie inntil 60 døgn per år.

11 stemte for, 1 stemte mot, og 2 stemte blankt.

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Finansiering av nødvendige vedlikeholdstiltak - se vedlegg

Styret har på nyåret jobbet med å innhente tilbud på gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Vedlikehold som er prioritert av styret er følgende:

- Utbedre beslag og mur på spir/tårn på taket av bygget (allerede påbegynt sikring)
- Oppgradering av teknisk branntavle ved trappeoppgangen
- Utbedre bortledning av vann i bakgård, inkludert avretting av hele bakgården med ny stein.
- Kontroll/vedlikehold av sprinkleranlegg
- Utbedre levegg i mur ved siden av avfallsbeholdere
- Utbedre tregjerde som omkranser bakgården.

Tilbudene som er innhentet på alle tiltakene summerer seg til ca kr 380 000.

Styret har fått et vedlikeholdstilskudd/kompensasjon fra Global Connect på kr 75 000, som går til vedlikeholdet i sin helhet.

Vedtak:
Det vedtas at styret får innhente kr 275 000 fra sameiets seksjonseiere gjennom en kapitalinnhenting over 4 måneder.

Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kenneth Svanum

Vedtak:
Kenneth Svanum ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Lene Osen Osnes

Lene Osen Osnes (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Markus Walther

Markus Walther ønsker å tre ut av styret. Plassen er dermed på valg.

Vedtak:
Lene Osen Osnes og Amalie Frogner Sverre ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Hans Erik Robbestad

Vedtak:
Hans Erik Robbestad ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.19

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kenneth Svanum for 2 år
Styremedlem, Amalie Frogner Sverre for 2 år
Styremedlem, Lene Osen Osnes for 2 år
Varamedlem, Hans Erik Robbestad for 1 år

Protokoll for Observatoriegate 12 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Hans Erik Robbestad (sign.)	26.03.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03-12-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200508867 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Observatoriegata 12

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

V.D Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 2138/46.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. av W.C. rom i kjelleren.

på matr.nr. 12 Observatoriegata.

Innlevert 3. 12..46. Attestert 26 aug - 47.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo, den 4. des. 1946.

/ Leivar Thorling

SB/MH.
Observatoriegt. 12.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales etter gjeldende regler for innredning av w.c.-rom, se vedlagte meddelelse.

W.C.-rommet må gis tilførsel og avtrekk til særskilt luftpipe. Det må gis oppvarming i den kolde årstid.

Oslo helseråd, den 22.desember 1946.
Etter fullmakt.

Bygningssjefen i Oslo
16 DEC 1946

J. Nissen.

Vestre DISTRIKT
til innstilling.
~~til utlining i rammen~~

Oslo, bygningssjefens kontor den 19/12 1946

/ Leivar Thorling

Sign. Bsj.

2500. 11-46. Steens A/S.

A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger

V.D. 998/40

Duplikat sendt helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Om- og påbygning

på matr.nr. 12 Observatoriegata

Innlevert 14.november 1940 Attestert

Ferdig attestert 30.1.1947

Reg. chefen jr. nr.
mott. 19 NOV 1940

Sendes hr. reguleringssjefen.

Oslo, den 15-11-1940

H/GL

Observatoriegata 12.
Bygns.sjf.eksp.av 15/11 1940.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Regulerings- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

For strøket er vedtatt byplan med byplanvedtekt 180, som for ovennevnte eiendom fastsetter indre byggelinjer i 12,5 m avstand fra og parallelle med byggelinjene mot Ruitfeldts gate og Observatoriegata samt en byggehøyde på 6 etasjer. Byplanen med vedtekt er ennå ikke stadfestet av arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 18. november 1940.

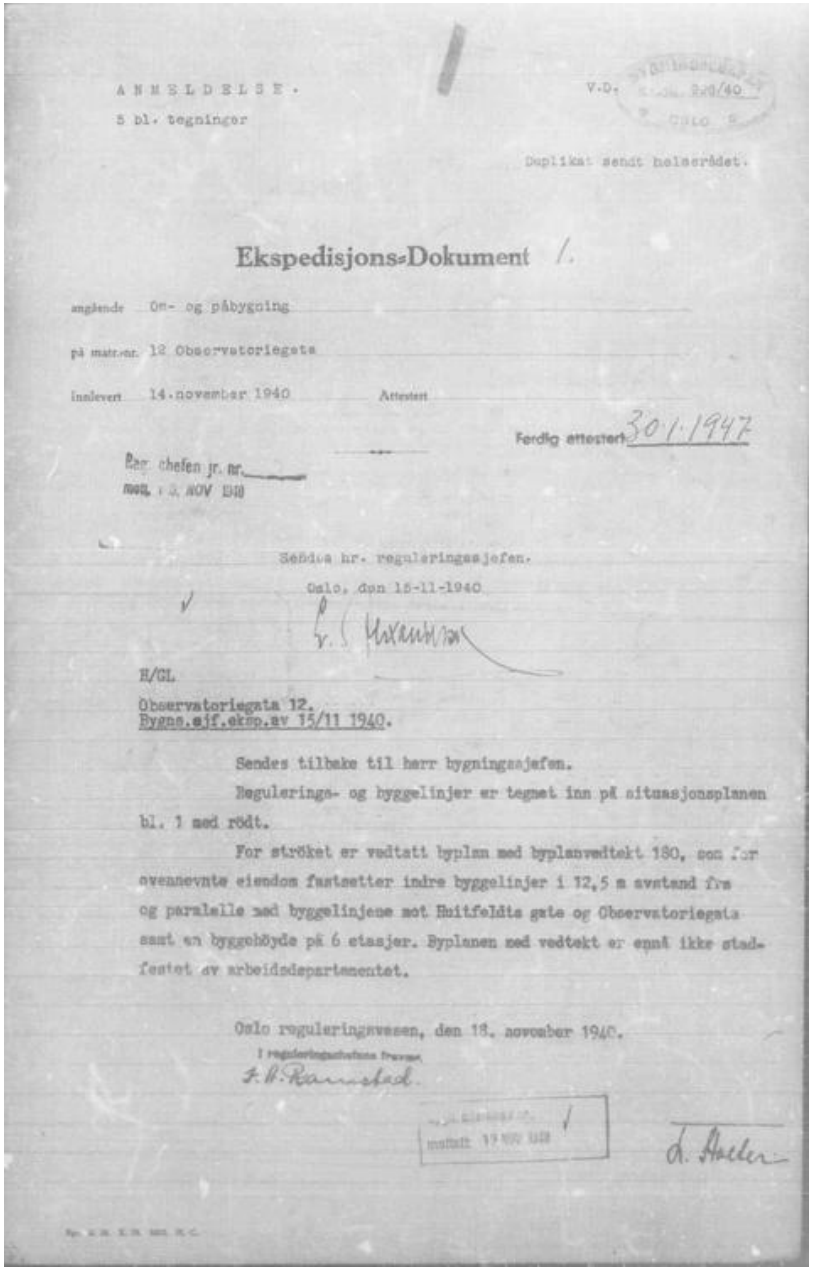
I reguleringssjefens fravær.

F.B. Ramstad.

Reg. eksplsend. nr. 1
mottatt 19 NOV. 1940

A. Hacker

Byr. M. 24. X. 39. 8003. H. C.



ANMELDELSE. V.D. Kons. 2x3/40

5 bl. tegninger

Duplikat sendt helserådet.

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående Om- og påbygning

på matr.nr. 12 Observatoriegata

innlevert 14.november 1940 Attestert

Ferdig attestert 30.1.1947

Per chefen jr. nr.
mott. 13. NOV 1940

Sendes hr. reguleringssjefen.
Oslo, den 15-11-1940
p.v. [illegible]

H/GL

Observatoriegata 12.
Bygns.sjf.eksp.av 15/11 1940.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Reguleringa- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

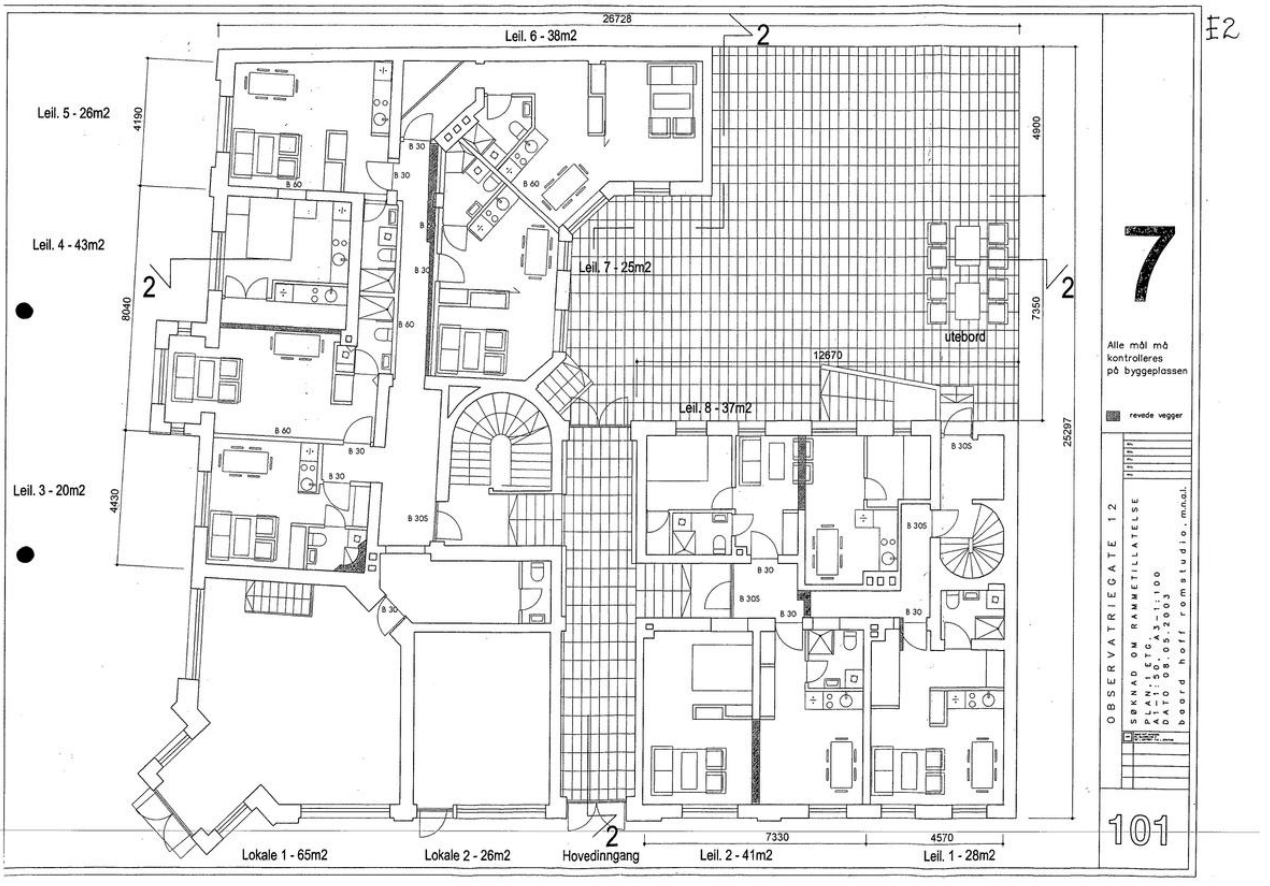
For strøket er vedtatt byplan med byplanvedtekt 180, som for ovennevnte eiendom fastsetter indre byggelinjer i 12,5 m avstand fra og parallelle med byggelinjene mot Ruitfeldts gate og Observatoriegata samt en byggehöyde på 6 etasjer. Byplanen med vedtekt er ennå ikke stadfestet av arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 18. november 1940.

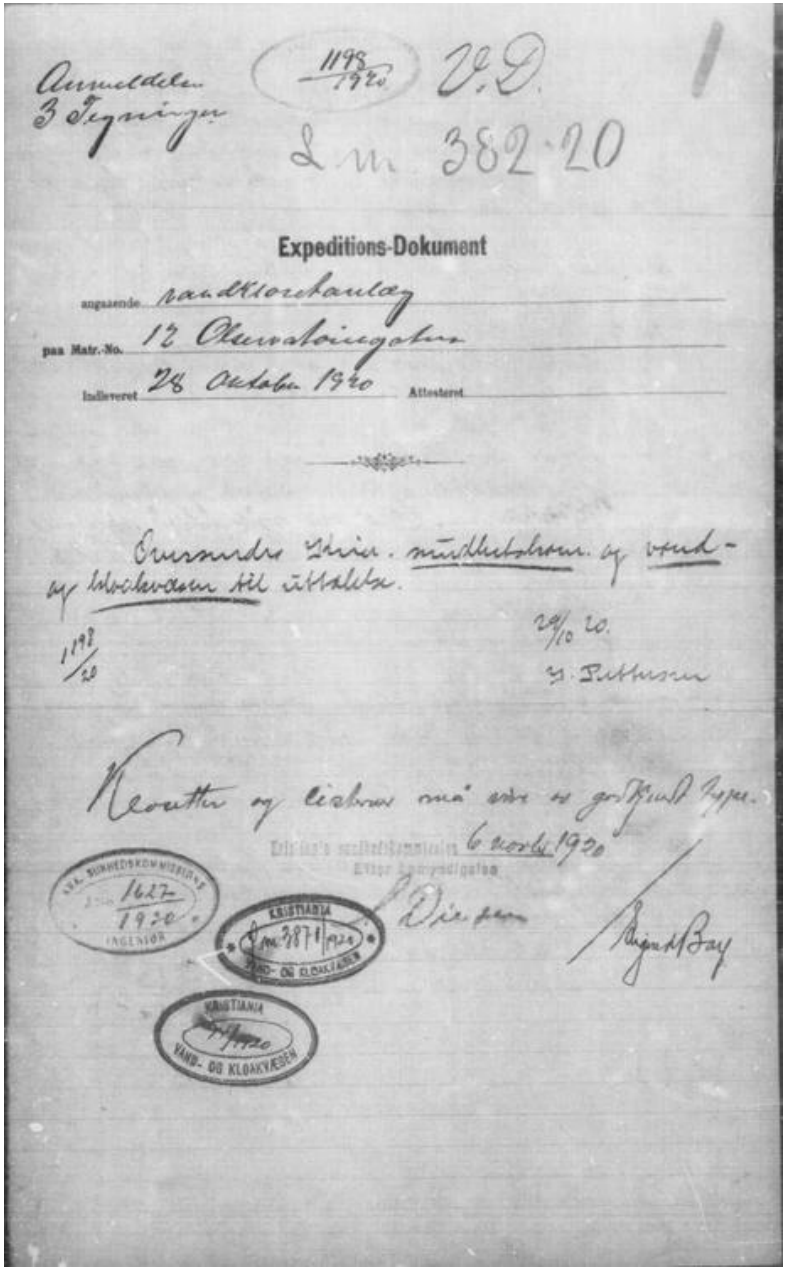
I reguleringsvesenets fravær
F.W. Ramstad

mottatt 19 NOV 1940

A. Haller


E2
26728
Leil. 6 - 38m2
Leil. 5 - 26m2
4190
Leil. 4 - 43m2
8040
Leil. 3 - 20m2
4430
Leil. 7 - 25m2
utebord
12670
Leil. 8 - 37m2
4900
7350
25287
Lokale 1 - 65m2
Lokale 2 - 26m2
Hovedinngang
Leil. 2 - 41m2
7330
Leil. 1 - 28m2
4570
7
Alle mål må kontrolleres på byggeplassen
revede vegger
OBSERVATRIEGATE 12
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
PLAN: 1 ETG.
A1 - 1:50, A3 - 1:100
Oslo, 08.01.2003
bård hoff romstudio, mnal
101

080



Anmeldelse 3 Tegninger

1198/1920

V.D.

Lm 382-20

Expeditions-Dokument

angaaende vandklosetanlæg

paa Matr.-No. 12 Observatoriegaten

Indleveret 28 Oktober 1920 Attesteret

Overrendre Vinier. vandklosetskum og vand- og klokevann til utstøbning.

29/10 20.

J. Pettersen

1198/20

Kloaktter og sisbrun må ikke av gotfjernet typen.

6 mark 1920

Dieppen

Rigmor Bay

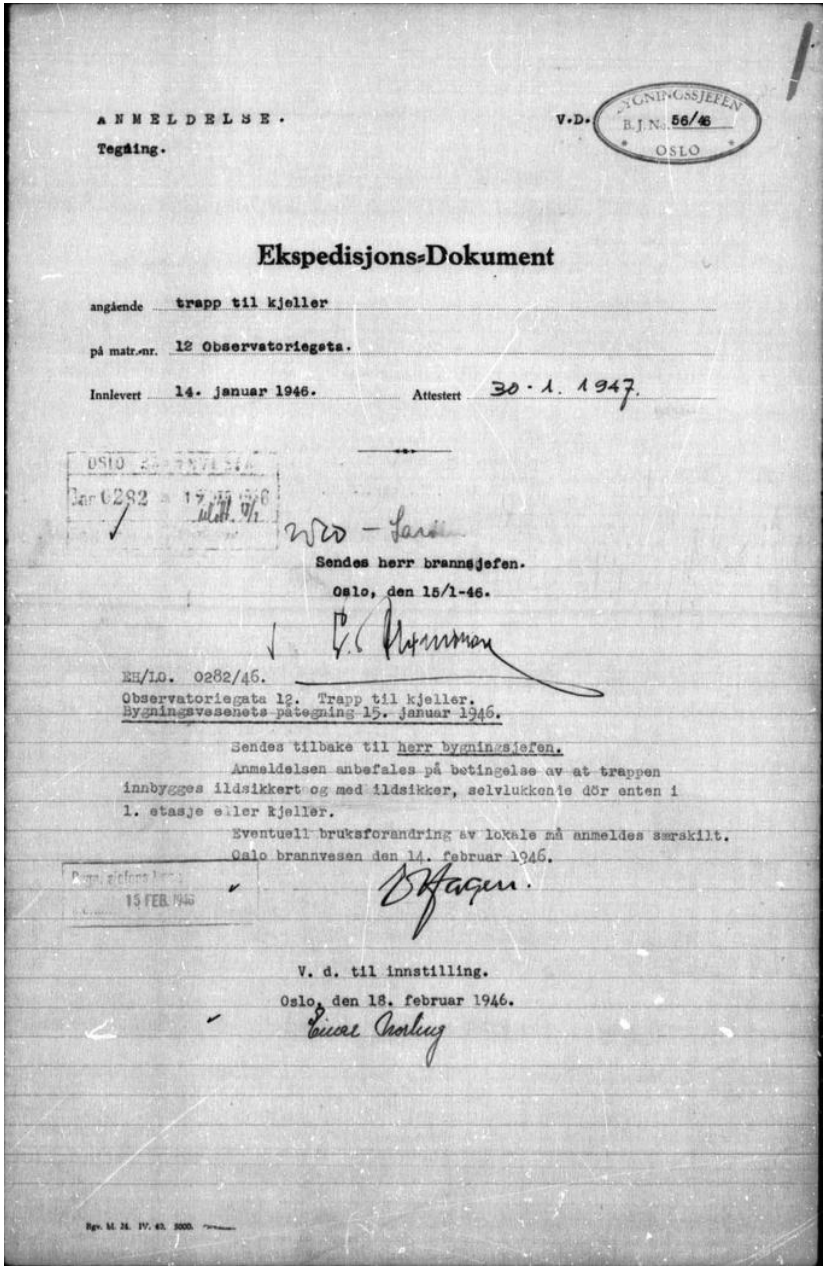
VED. BYGNINGSKOMMISSIONEN 1627 1920 INGENIØR

KRISTIANIA Lm 3871 1920 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA 1920 VAND- OG KLOAKVÆSEN

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 209 /250 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	303
HUSLØPENR	31
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD (MUR), OBSERVATORIEGATA 12
LENGDE	2950
BREDDE	2500
ANTALL SKORSTEINER	6
FELTREGISTRERT AV	AOS
FELTREGISTRERT DATO	19.05.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 19/05-1995 ROLF BAKKEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	3
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	1881
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM, MURBYEN
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	NEDSTE DEL (CA. 1/2 AV UNDERBYGNING) FORBLENDET MED GRANITT
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	MED BRUTT HJØRNE
TAKFORM, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	M. CHRISTIANSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei



ANMELDELSE.

Tegning.

V.D. BYGNINGSSJEFEN B.J.N. 56/46 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående trapp til kjeller

på matr.nr. 12 Observatoriegata.

Innlevert 14. januar 1946. Attestert 30.1.1947.

OSLO [illegible] Dnr 0282 15 JAN 1946 Ltr. 1/1

2520 - Lard

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 15/1-46.

EH/LO. 0282/46.

Observatoriegata 12. Trapp til kjeller.
Bygningsvesenets påtegning 15. januar 1946.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at trappen innbygges ildsikkert og med ildsikker, selvlukkende dør enten i 1. etasje eller kjeller.

Eventuell bruksforandring av lokale må anmeldes særskilt.

Oslo brannvesen den 14. februar 1946.

Bygningssjefens kontor 15 FEB 1946

V. d. til innstilling.

Oslo, den 18. februar 1946.

Trykk M. 24. IV. 46. 3000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sjøinvest AS
v/Pål Caspersen
Postboks 1428
0116 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199701309-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIEGATA 12	Eiendom:	209/250
Tiltakshaver:	Sjøinvest AS v/Pål Caspersen	Adresse:	Postboks 1428, 0116 OSLO
Søker:	Arkitektteam A/S	Adresse:	Geitemyrsveien 27 v/Arne Meisa, 0171
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av innsendte dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Terje Moe
Ark.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Moderne Byggfornyelse AS, v/Rolf-Thore Johansen, Brochmannsgt. 9, 0470 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Eidsvig Vergara
OBSERVATORIEGATA 12

Dato: 16.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514197
8592697

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 250

Vi viser til bestilling av 20250616 for OBSERVATORIEGATA 12.

GNR. 209 BNR. 250

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.1881.

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

801 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

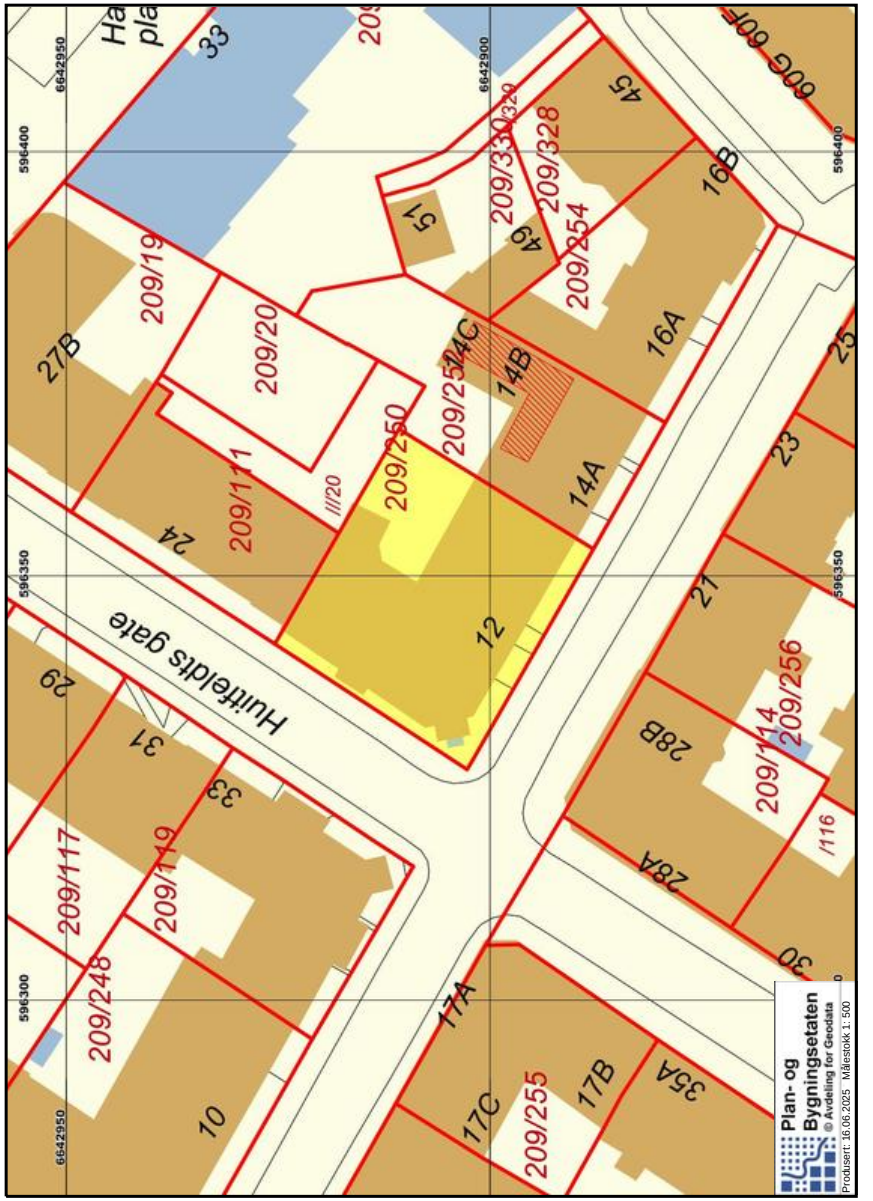
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

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 262(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:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 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:
   - o 30% 2-romsleiligheter
   - o 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".

Oslo

S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200537

Lovverk: BL 1924

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: V301291, 38166, 33494, V200962, V040652, 82960, V111170, 19662, 9862, V020889, V100298, V030599, V160804, V280904

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godkjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
175	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:

1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

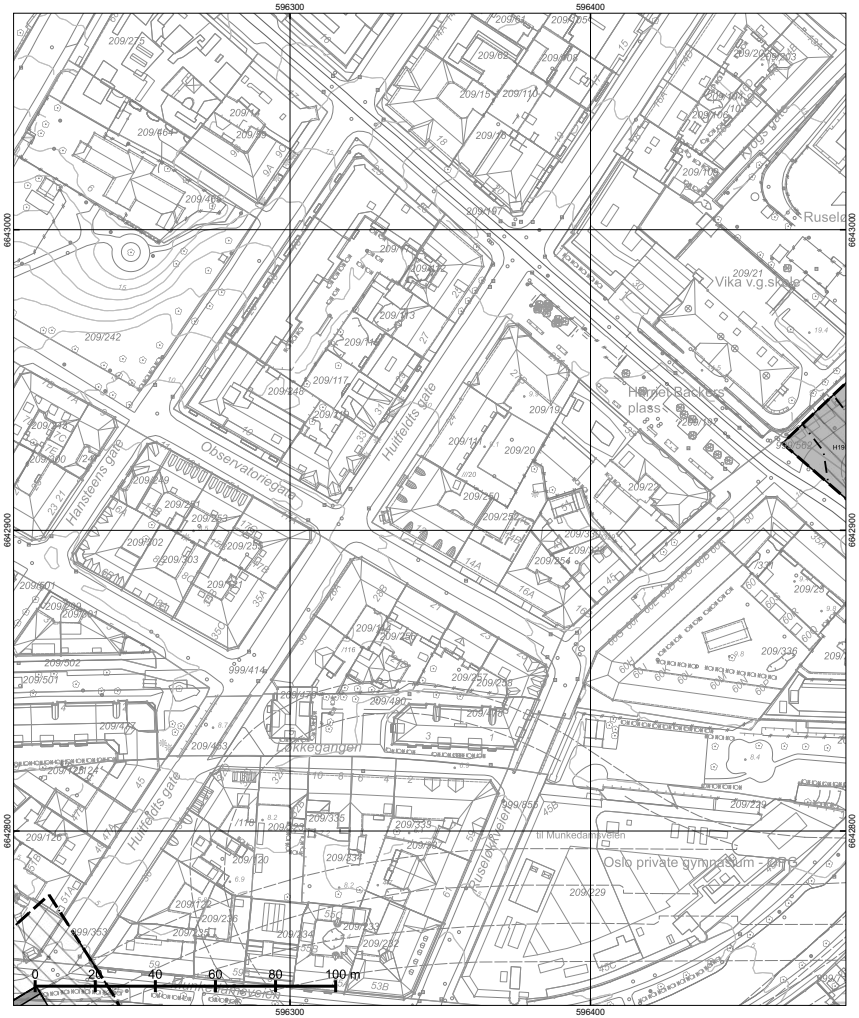
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

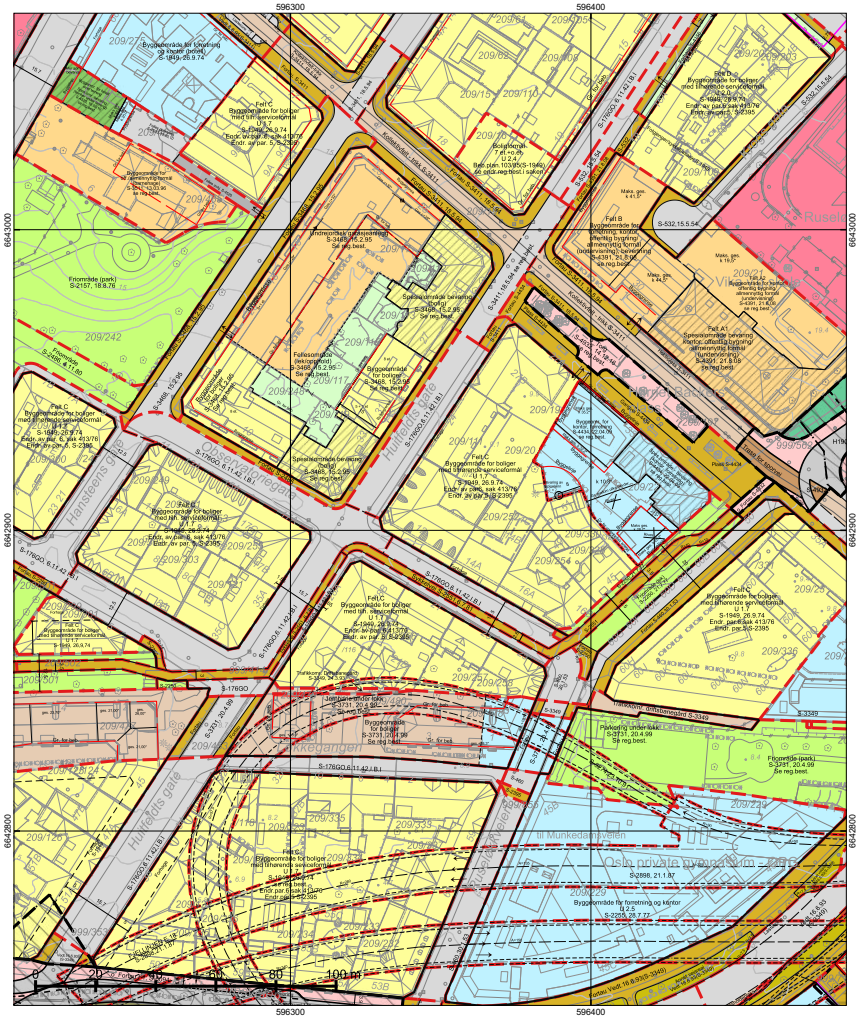
Reguleringskart

– 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: 144613/ 86514197
Deres ref.: 41464/ VIVE@MSNOP
Adresse: OBSERVATORIEGATA 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/250

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: 16.06.2025
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: 144613/ 86514197
Deres ref.: 41464/ VIVE@MSNOP
Adresse: OBSERVATORIEGATA 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/250

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 veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til spervogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg

- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

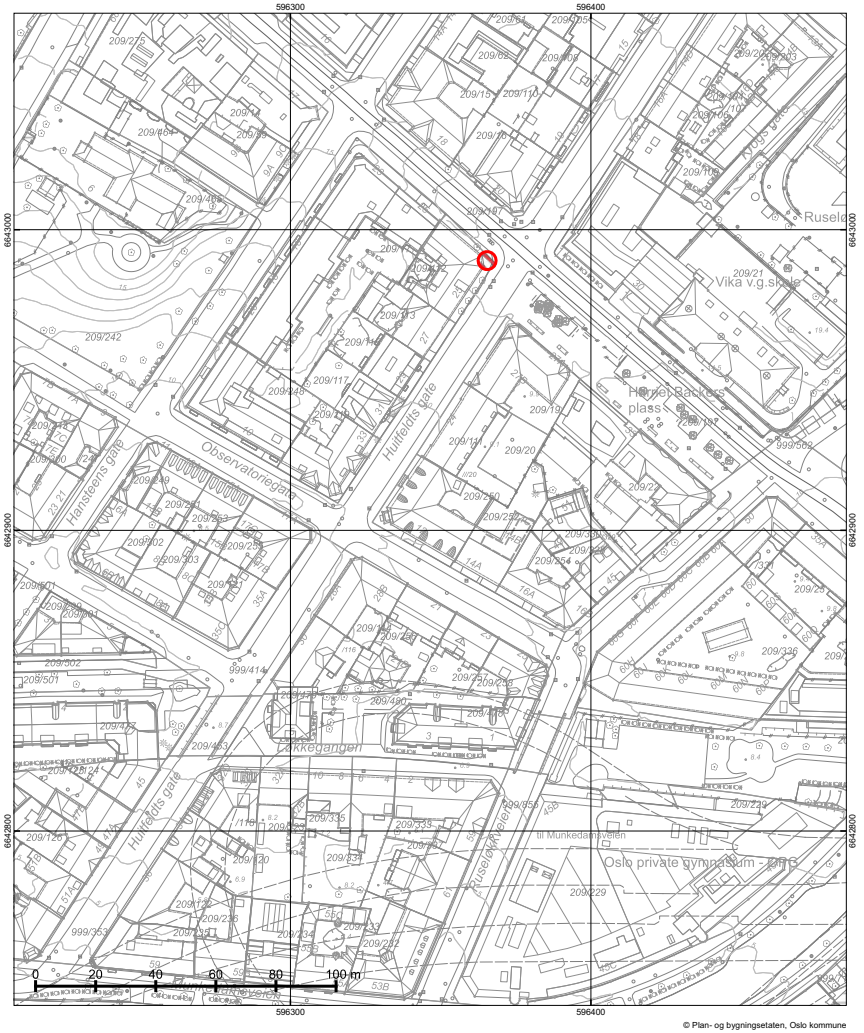
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 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)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

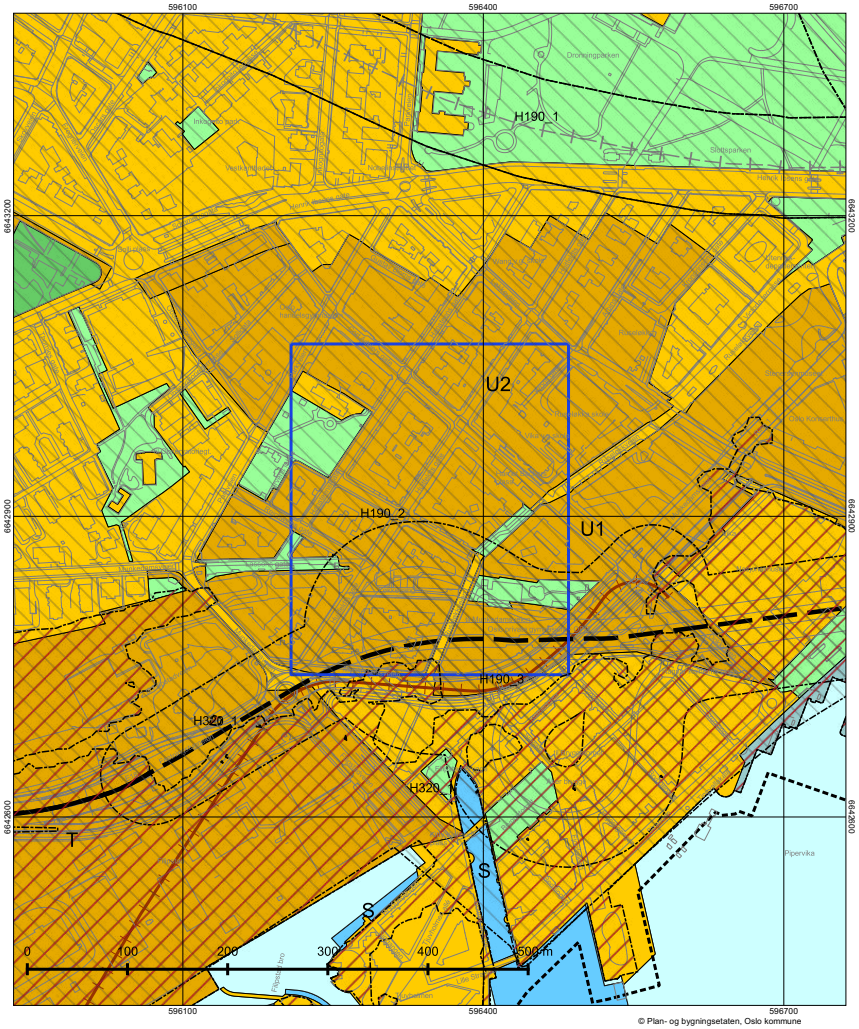
Dato: 16.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 144613/ 86514197
Deres ref.: 41464/ VIVE@MSNOP
Adresse: OBSERVATORIEGATA 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/250

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144613/86514197
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

Observatoriegata 12

Nabolaget Vika - vurdert av 306 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	24 min 1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Vika videregående skole	3 min
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	3 min 0.2 km

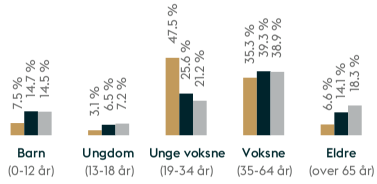
Offentlig transport

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.2 km
Observatoriegata Linje 21	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 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	2 min
Ruseløkka skole	2 min
Studio Jobbsprek	5 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	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 2025

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: 13-0316/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Observatoriegata 12 0254 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 250, snr 8 (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