OBSERVATORIE TERRASSE 15 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Årsrberetning 2025
Protokoll årsmøte 2025
Årsberetning 2024
Vedtekter og husordensregler
Ex-dokumenter
Ferdigattester
Byggetegninger
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
If kjøpsforsikring
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Observatorie terrasse 15 B, 0270 OSLO OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 210, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21696-1052 **Referansenummer:** IG6455

Foretak: Skade og Tilstand AS **Vår ref:**

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

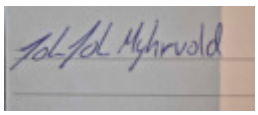
SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, eid og drevet av John-John Myhrvold, er et takseringsselskap med fokus på kvalitet og korrekt oppgjør. John-John har lang erfaring som tømrer og fra skadesaneringsbransjen, noe som gir ham en solid bakgrunn for de tjenestene selskapet tilbyr. Ønsket om å drive egen bedrift for å bedre kunne følge opp hver enkelt sak, førte til at Skade og Tilstand ble etablert i 2024.

Med fagkompetanse innen tømrerfaget, skadetaksering, våtromssertifisering og pågående utdanning innen bygningssakkyndig for tilstandsanalyse ved Fagskolen Vestland, er John-John dedikert til å levere tjenester av høy kvalitet. Skade og Tilstand tilbyr tilstandsvurdering, skadetaksering, reklamasjonstaksering, verditaksering og prosjektoppfølging, med nedslagsfelt i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid å levere et riktig og rettferdig oppgjør for sine kunder.

Rapportansvarlig



John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med omfattende slitasje og teknisk alderdom, og tilstanden vurderes som gjennomgående svak. Det er registrert store eller alvorlige avvik (TG3) på flere sentrale bygningsdeler som bad, kjøkken, overflater, vinduer, elektrisk anlegg og pipe. Flere tekniske installasjoner er utdaterte og mangler dokumentasjon eller har overskredet forventet levetid. Badet har synlige skader og manglende tettesjikt, og kjøkkeninnredningen er defekt og utdatert. Det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring og anbefales fullstendig utskiftet. Innvendige overflater bærer preg av skader, løse belegg og behov for helhetlig oppgradering.

Samlet sett må det forventes at leiligheten totalrehabiliteres for å oppnå dagens tekniske og funksjonelle standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og dører
Vinduer med trekarm er montert i ulike perioder, blant annet i 1989, 2015 og 2016. Enkelte vinduer er eldre, og produksjonsår er ukjent. Vinduene består av tolags isolerglass og eldre koblede glass, med metallbeslag utvendig.

Vedlikehold av slike vinduer og dører er vanligvis sameiets ansvar, men tilstanden vurderes likevel fordi de påvirker boligens tekniske tilstand. Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner og vedtak i sameiet.

Entredør er merket med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB. Balkongdør er av tre med enkle glassruter.

Balkong
Utgang fra stue til balkong på ca. 11 m². Balkongen har murrekkverk, målt til 0,88 m høyde. Gulvet er belagt med belegg/membran og har ca. 2 cm fall mot sluk over 2 meter. Utebelysning og blomsterkasse er montert. Merk at sluk kan være noe underdimensjonert ved kraftig regn, og bør vedlikeholdes jevnlig.

Bygning
Bygget er fra 1936 og oppført etter byggeskikken for murgårder. Yttervegger og hovedskillevegger er i bærende tegl. Etasjeskillene antas å være trebjelkelag i stubbloftskonstruksjon.

Bygningen har fire etasjer over bakkeplan og en kjelleretasje. Fasaden består av rød tegl og pussede felter ved sokkel og balkonger. Grunnmur er trolig av betong eller naturstein/betongblanding. Taket er tilnærmet flatt og antas tekket med papp- eller foliemembran (ikke besiktiget).

Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via felles trappeoppgang.

INNVENDIG Gå til side

Overflater og høyder
Boligen har gulv av heltre og gulvbelegg, vegger med malte flater og malte himlinger. Takhøyden varierer fra 2,30 til 2,71 meter, og på badet er den målt til 2,30 meter.

Skjevhetsmålinger
Det er gjennomført målinger med nivelleringslaser for å vurdere eventuelle skjevheter i gulv og etasjeskiller. I denne boligen er kjøkken og soverom målt. Målingene er foretatt på tilfeldig valgte steder.

Radon
Leiligheten ligger i 3. etasje, og radonmåling er derfor ikke vurdert som relevant.

Pipe
Pipeløpet er av teglstein, men alder og tidligere vedlikehold er ukjent. Sotluke ble ikke funnet ved befaring. Det anbefales at pipen kontrolleres av fagkyndig før eventuelt tilkobling av ildsted. Vedlikehold av pipe regnes vanligvis som borettslagets ansvar, og beboer bør avklare dette med styret før tiltak iverksettes.

Dører
Boligen har innvendige dører med glassfelt, samt slette og profilerte modeller. Merk at enkelte døråpninger mangler dørblad – kun karm er bevart.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er fra ukjent årstall. Gulvet har belegg, veggene er delvis flislagt, og øvrige flater samt himling er malt. Badet er innredet med servant med to-greps kran og dusjkabinett med hånddusj. Ventilasjon skjer via ventil på vegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av tettesjikt.

Over tid svekkes membranens egenskaper, noe som kan øke risikoen for lekkasjer. For å redusere belastningen på overflater anbefales bruk av dusjkabinett eller badekar. Ifølge Byggforsk 700.300 har bad normalt en levetid på 15–25 år.

Hulltaking er ikke utført grunnet murvegger. Det er gjort fuktsøk på tilgjengelige områder uten indikasjoner på aktiv lekkasje. Undersøkelsene er øyeblikksmålinger, og det er ukjent når våtrommet sist var i bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall, med slette fronter og benkeskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Tilrettelagt for komfyr og oppvaskmaskin. Utslagsvask er montert. Synlige vannrør og avløpsrør er av plast. Waterguard
Naturlig ventilasjon med ventil på vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har tapetserte vegger og malt gulvbelegg. Utstyrt med gulvstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjøkken:
Plastrør med rørstusser ført ut i benkeskap. Lekkasjestopper montert under vask. Synlig avløpsrør av plast. Byttet hovedrør i følge sameiet i 2013.

Beskrivelse av eiendommen

Bad:
Vannrør av metall. Stoppekran ikke lokalisert. Synlige avløpsrør er i plast og metall, mens hovedstrekk trolig er i soil/støpejern. Skjulte rør er ikke vurdert.

Generelt:
Røranlegget er ikke fullstendig vurdert. Usikkerheter gjelder særlig skjulte føringer, alder og risiko for fortetting eller brudd. Lufting/stakemuligheter ikke vurdert.

Ventilasjon og oppvarming:
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler og avtrekk fra kjøkken og bad. Oppvarming skjer via byggets felles radiatoranlegg. Funksjon og teknisk stand på anlegget er ikke vurdert og faller normalt under sameiets ansvar.

Brannteknisk vurdering:
Dette er en forenklet kontroll iht. NS 3600, og dekker ikke full brannteknisk vurdering. Eventuelle forhold utenfor vurderingsgrunnlaget bør følges opp med fagkyndig.

Brannsikring:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

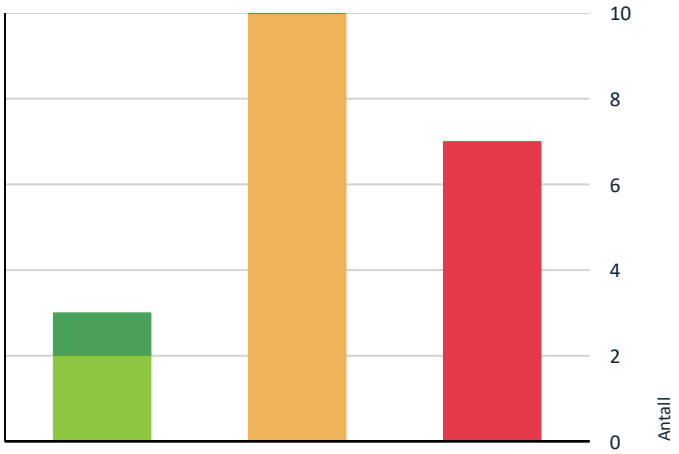
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befaringstidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

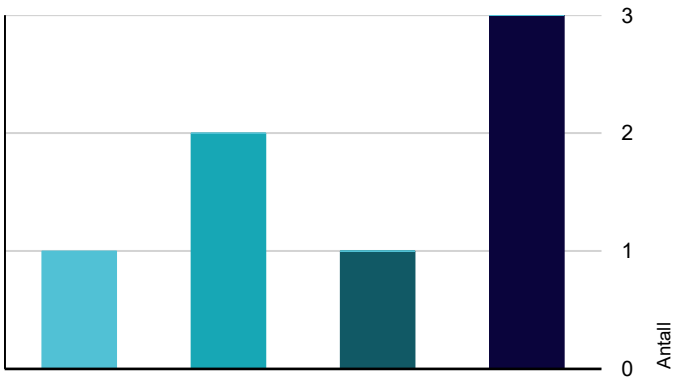
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 3.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Spesialrom > 3.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1936

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Vinduer med karmer av tre er montert i ulike perioder, blant annet fra 1989, 2015 og 2016. Enkelte vinduer er av eldre dato, og produksjonsår lar seg ikke verifisere. Vindusløsningene består av to-lags isolerglass samt eldre koblede glass. Utvendig er vinduene utstyrt med metallbeslag.

Vedlikehold av vinduer med tilknytning til boligen er ofte sameiets eller borettslagets ansvar. Tilstanden vurderes likevel i rapporten, da slike bygningsdeler kan ha direkte betydning for leilighetens funksjon og tekniske tilstand. Det anbefales at kjøper setter seg inn i eventuelle vedlikeholdsplaner og fremtidige vedtak i sameiet, da dette kan ha økonomiske og praktiske konsekvenser for bruk og vedlikehold av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert hakk, sprekker og merker på innvendig belistning, som følge av alder og bruksslitasje. Vinduer er av eldre dato og har redusert isoleringsevne (U-verdi) sammenlignet med dagens krav. Åpne- og lukkefunksjonen er nedsatt på flere vinduer, og enkelte lot seg ikke åpne ved befaring.

TG3 er satt da de eldre vinduene ikke kunne åpnes som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Belistning kan utbedres eller skiftes etter behov. Vinduer bør vedlikeholdes og justeres der det er mulig. Utskifting kan vurderes for å forbedre funksjon, energieffektivitet og komfort.

Konsekvens:
Eldre vinduer med redusert isoleringsevne kan gi varmetap, økt energiforbruk og trekk. Nedsatt åpningsfunksjon kan redusere luftemuligheter og påvirke rømningssikkerhet. Skadet belistning reduserer den visuelle kvaliteten på innemiljøet.

Sjablongmessig pris er basert på utskifting av vinduer grunnet en kombinasjon av alder og manglende funksjon. Det anbefales alltid å innhente flere pristilbud fra profesjonelle aktører før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Entredør med kikehull med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB

Balkongdør av tre med etlagsglass.

Vedlikehold av utvendige dører med tilknytning til boligen er ofte sameiets eller borettslagets ansvar. Tilstanden vurderes likevel i rapporten, da slike bygningsdeler kan ha direkte betydning for leilighetens funksjon og tekniske tilstand. Det anbefales at kjøper setter seg inn i eventuelle vedlikeholdsplaner og fremtidige vedtak i sameiet, da dette kan ha økonomiske og praktiske konsekvenser for bruk og vedlikehold av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør:
Dørblad har kontakt med karm ved åpning og lukking, noe som kan tyde på svelling, skjevhet eller behov for justering. Karmen har synlig slitasje i form av hakk og riper. Balkongdøren er av eldre dato, og både dør og glass har en redusert isoleringsevne (U-verdi) sammenlignet med dagens krav.

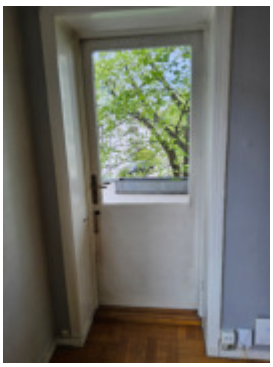
Entredør er av eldre dato, det er registrert hakk og merker på belistning.

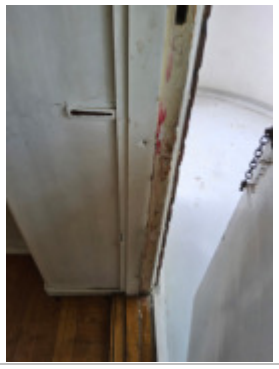
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

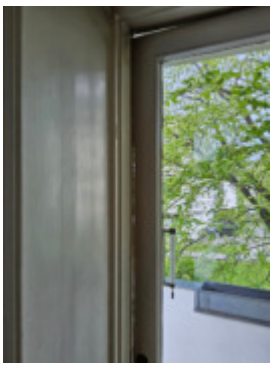
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales å justere døren for å sikre fri bevegelse, samt vurdere vedlikehold eller utskifting av karm. På sikt bør dør og glass vurderes utskiftet for å bedre energieffektiviteten.

Konsekvens:
Kontakt mellom dør og karm kan føre til videre slitasje og funksjonssvikt. Lav isoleringsevne kan gi trekk, varmetap og redusert komfort i rommet. Visuell slitasje kan også påvirke inntrykket av boligens vedlikeholdsnivå.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på ca. 11 m². Balkongen har murrekkverk med en målt høyde på 0,88 meter. Gulvet er tekket med belegg/membran. Utebelysning og blomsterkasse er montert. Fall på gulv mot sluk er målt til ca. 2cm på 2m

Merk:
Vedlikehold av sluk må opprettholdes da det er vurdert å være noe underdimensjonert for kraftig nedbør

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

rekkverket tilfredstiller ikke dagens tekniske krav

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:





TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bygning:

Bygget ble oppført i 1936 og er oppført etter datidens byggeskikk for murgårder. Bærekonstruksjonen består av teglmurverk, med bærende yttervegger og hovedskillevegger i murt teglstein. Etasjeskillene antas å være utført som tradisjonelle trebjelkelag i stubbloftskonstruksjon.

Bygningen har fire etasjer over terreng, i tillegg til en underliggende kjelleretasje. Fasaden fremstår dels i eksponert rød teglstein og dels med pussede flater, særlig rundt balkongpartier og ved sokkel. Ytterveggene er i bærende teglmur.

Grunnmuren i kjeller er antatt utført i betong eller en kombinasjon av naturstein og betong (blandingsmur). Takkonstruksjonen er tilnærmet flat (ikke besiktiget) og antas tekket med papp- eller foliemembran.

Leiligheten er en selveierseksjon i bygård oppført i 1936, og ligger i byggets 3. etasje. Seksjonen utgjør én boenhet over ett plan og fremstår som en gjennomgående bygårdsleilighet med klassisk planløsning. Boligen inneholder entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom

Seksjonen er en del av Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B, som består av totalt 34 boligseksjoner fordelt på to bygårder oppført i 1936. Sameiet organiserer felles drift, vedlikehold og forvaltning av eiendommen, herunder fellesarealer, bygningskropp, tekniske anlegg og tomt. Alle seksjonseiere har eierandel i fellesarealene og stemmerett i sameiets årsmøte. Seksjonen er seksjonert som bolig og benyttes i tråd med gjeldende vedtekter og regulering.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvet har heltre gulv og gulvbelegg
Vegger har malte flater
Himling har malte flater

Takhøydene er målt på utvalgte steder i boligen, og varierer fra 2,30 meter til 2,71 meter. På badet er takhøyden målt til 2,30 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv:
Bjelkelag med tilfarergulv har synlige hakk og riper i overflaten. Det er registrert løst gulvbelegg på soverom, samt stedvis knirk i gulvet, noe som er vanlig i konstruksjoner med bjelkelag over tid.

Vegger:
Det er registrert sprekker i overflater, samt generell slitasje som følge av alder og bruk.

Himling:
Det er registrert sprekker og avskalling i overflaten på himling.

Utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av løst belegg og overflatebehandling av vegger og himling. Knirk i gulv og bevegelse bør vurderes nærmere dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing. Sprekker og riss bør følges opp over tid for å vurdere om det er behov for ytterligere tiltak dersom utvikling observeres.

Konsekvens:
Videre slitasje kan forverre overflatene og redusere den visuelle og praktiske kvaliteten. Løst belegg og knirk kan oppleves sjenerende og påvirke rommets bruksverdi. Avskalling i himling kan utvikles videre og kreve mer omfattende tiltak over tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000







Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

For å avdekke eventuelle skjevheter i gulv og etasjeskillere benyttes nivelleringslaser. Det gjennomføres vanligvis målinger i to rom per etasje, eller som kryssmåling i ett rom, med fem punkter per rom. I denne boligen er målingene utført på tilfeldig valgte steder.

Følgende rom er målt:
Kjøkken og soverom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjeller som overstiger anbefalt toleranse for planhet i henhold til NS3600:
– Lite soverom: 15 mm over 2 meter
– Kjøkken: 10 mm over 2 meter

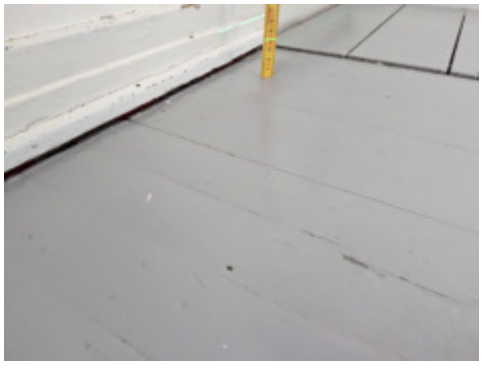
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak:

Tiltak:
Det anbefales å vurdere avretting av gulv dersom det skal legges nytt belegg, eller dersom ujevnhetene oppleves som sjenerende.

Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke komfort, føre til knirk og gi utfordringer ved legging av gulvbelegg eller møblering. Avvikene anses ikke som konstruksjonssvikt, men som et forhold som bør følges opp ved behov.

Merks:
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.









TG 0 Radon

Boligen ligger i byggets 3.etasje og det er av den grunn ikke relevant med måling av radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipeløpet er oppført i teglstein, men eksakt alder og utførelsesår er ikke dokumentert. Det er ikke fremlagt informasjon om tidligere vedlikehold, rehabilitering eller tilsyn fra feiervesenet. Eventuell sotluke ble ikke lokalisert ved befaring, og det er derfor usikkert om rens og inspeksjon kan gjennomføres forskriftsmessig. Det anbefales at pipen kontrolleres av kvalifisert fagpersonell dersom ildsted ønskes tilkoblet.

Vedlikehold av pipeløp faller som regel inn under borettslagets ansvarsområde, da dette regnes som en del av bygningens felles tekniske anlegg. Det anbefales at beboer avklarer ansvarsforholdet nærmere med styret i borettslaget før eventuelle tiltak iverksettes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i ildstedet og åpen peis er etablert uten brannsikker plate på gulv foran peisåpningen, noe som avviker fra krav til sikker bruk. Sotluke er ikke lokalisert ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon på skorsteinens oppbygning,tilstand eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av ildsted og skorstein utført av sertifisert fagperson, herunder vurdering av sprekkdannelser og etablering av brannsikker plate. Lokalisering og tilstandsvurdering av sotluke bør også gjennomføres. Dokumentasjon på utførelse og godkjenning bør innhentes.

Konsekvens:
Manglende brannsikring og sprekker i ildstedet kan utgjøre brannfare. Uavklart tilstand på sotluke og skorstein gir risiko for feil ved bruk og økt fare ved eventuell pipebrann.

Sjablongmessig prisanslag er for kontroll av pipe. Vær oppmerksom på at ytterligere krav til utbedring kan fremkomme etter kontroll og pris bør innhentes. Eventuelle tiltak bør utføres i samråd med fagkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i form av dører med glassfelt, slette dører og profilerte modeller.

Merk: I enkelte døråpninger er dørbladet fjernet, og kun karmen står igjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere dører har synlige hakk og riper i overflaten. Det er registrert kontakt mellom dørblad og karm ved åpning/lukking, samt løse eller slarkete dørhåndtak.

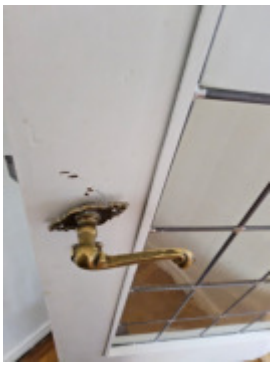
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

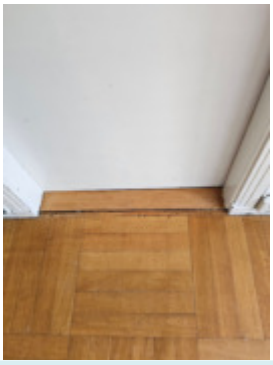
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales å justere dører for fri bevegelse, stramme eller skifte ut løse håndtak, samt utbedre overflater ved behov.

Konsekvens: Dårlig tilpasning og løse beslag kan forverres over tid og føre til funksjonssvikt. Slitte overflater gir redusert estetisk standard.



Tilstandsrapport



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra ukjent årstall. Gulvet er belagt med gulvbelegg. Veggene er delvis flislagt, og øvrige flater har malte overflater. Himlingen har malte flater. Innredningen består av servant med to-greps blandebatteri og dusjkabinett med håndusj. Ventilasjon skjer via ventil på vegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommets tettesjikt.

Alle bygningsdeler opplever gradvis forringelse over tid, selv om de fortsatt kan opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran innebærer dette at den blir sprøere med årene og mister noe av evnen til å absorbere de naturlige bevegelsene i en bygning. Dette kan føre til svekkelser eller sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid å bruke badekar eller lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Ifølge Byggforsk detaljblad 700.300 har baderom en normal levetid på 15-25 år.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommets bygningsdeler og tettesjikt har en alder som overstiger halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for fuktskader, også i tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetid varierer avhengig av bruk og belastning over tid.

TG3 er satt som en helhetsvurdering basert på følgende forhold: skadet dusjkabinett, synlig hull i membran, støpejernssluk, avløpsrør og vannrør av eldre metalltype.

Det må påregnes full rehabilitering av vaskerommet for å kunne oppfylle dagens byggetekniske krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak

Tiltak:
Oppgradering av badet må påregnes for å tilfredsstille dagens krav.

Konsekvens:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må både vurderes i henhold til de kravene som gjaldt ved oppføringsåret, og kontrolleres mot dagens krav. Dette er nødvendig fordi bruken av slike rom har endret seg betydelig over tid. For eksempel kan et baderom uten membran på gulv og deler av vegger ikke brukes til dusjing direkte på gulvet, men må ha et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket. Selv om dette ikke garanterer at fuktskader unngås, er det ikke uvanlig at et eldre bad får en høy tilstandsgrad basert på dette, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det er da opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom.

Kostnadsestimat: Over 300 000





3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjennomført hulltaking da de innvendige veggene består av murkonstruksjoner. Det er imidlertid utført fuktsøk på tilgjengelige og utsatte områder uten funn som indikerer aktiv lekkasje. Det presiseres at slike undersøkelser er øyeblikksmålinger, og det er ukjent når våtrommet sist var i bruk.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall, med slette fronter og benkeskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Tilrettelagt for komfyr og oppvaskmaskin. Utslagsvask er montert. Synlige vannrør og avløpsrør er av plast. Waterguard

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen mangler skapdører og bærer tydelig preg av alder og slitasje. Vann- og avløpsrør er av ukjent årstall og utførelse. Løsningen fremstår som teknisk og funksjonelt utdatert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales full rehabilitering av kjøkkenet for å opprettholde tiltenkt funksjon og teknisk standard. Vann- og avløpsrør bør skiftes i forbindelse med oppgraderingen.

Konsekvens:
Manglende funksjon og slitasje kan føre til videre forringelse, lekkasjer og redusert brukskvalitet. Deler av anlegget kan ha begrenset levetid og gi økt risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig ventilasjon med ventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Ved oppgradering bør mekanisk avtrekk vurderes for å oppnå bedre ventilasjon i henhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av matos og fukt, som over tid kan påvirke inneklima, overflater og kjøkkeninnredning negativt.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tapetserte vegger og malt gulvbelegg. Utstyrt med gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, men mangler tilluftsventilering, som for eksempel ventil eller spalte ved dør, noe som reduserer luftgjennomstrømningen. Det er registrert sprekker i veggoverflater. I tillegg mangler rommet sikker avrenning til sluk ved eventuell lekkasje, noe som gir økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis ved å tilpasse dørblad eller montere ventil. Overflater bør utbedres ved behov. For å ivareta fuktsikkerhet bør det etableres løsning for avrenning til sluk dersom toalettrommet har vanninstallasjoner med lekkasjepotensial.

Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning. Manglende avrenning øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasjer. Sprekkdannelser i overflater kan utvikle seg og redusere rommets estetiske og tekniske kvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vannrør er av plast, med rørstusser trukket ut av veggen i benkeskapet. Det er montert lekkasjevarsler under vask.

Bad:
Vannrør er av metall. Stoppekran er ikke lokalisert ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene er av eldre dato og har trolig passert store deler av forventet levetid. Det er ikke påvist egen stoppekran for leiligheten ved befaring, noe som kan vanskeliggjøre vedlikehold og rask avstengning ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales å få utført nærmere kontroll av rørenes tilstand og vurdere utskifting ved oppgradering. Det bør etableres eller tydeliggjøres stoppekran for leiligheten.

Konsekvens:
Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Manglende stoppekran kan forsinke avstengning ved vannlekkasje og forverre skader ved en eventuell hendelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

De innvendige avløpsrørene består av plast og metall, mens hovedstrekkene sannsynligvis er av soil/støpejern. Det er viktig å merke seg at kun synlige avløpsrør er vurdert, ettersom de fleste rørføringer er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger.

Røranleggets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, men kun beskrevet, da dette krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det er også viktig å være oppmerksom på at alder, fortetting og brudd representerer risikomomenter i ethvert røranlegg

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmann da dette er boligbygg med flere boenheter.

Skjulte avløpsrør på kjøkken byttet i regi av sameiet i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrørene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet levetid er oppbrukt. Restlevetiden vurderes som usikker, og det foreligger økt risiko for fortetting, lekkasje eller materialsvikt over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp tilstanden jevnlig og vurdere utskifting ved oppussing eller ved tegn til funksjonssvikt.

Konsekvens:
Eldre avløpsrør med usikker tilstand kan medføre økt risiko for tilbakeslag, lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi høye utbedringskostnader.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler kombinert med avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forholdet må ses i sammenheng med øvrige punkter om ventilasjon. Selv om det ikke er registrert konkrete avvik, er det usikkerhet knyttet til om luftutskiftingen i boligen er tilstrekkelig. TG2 settes for å belyse denne risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:
Det anbefales å få gjennomført en vurdering av ventilasjonen i boligen av fagkyndig, med måling av luftutskifting. Ved behov bør ventilasjonsløsningen forbedres, for eksempel ved å etablere eller oppgradere mekanisk avtrekk.

Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid. Dette kan påvirke både bomiljø og bygningens tilstand negativt.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen varmes opp via et sentralt, vannbårent radiatoranlegg tilknyttet byggets felles oppvarmingssystem. Fordelingen av varme skjer gjennom radiatorer plassert i oppholdsrom. Slike anlegg gir jevn og effektiv oppvarming og reduserer behovet for lokale varmekilder. Det er ikke utført funksjonstest av varmeanlegget, og teknisk tilstand på anlegg eller styringssystem er ikke vurdert nærmere, da dette normalt omfattes av sameiets/borettslagets driftsansvar. Eventuelle avvik eller behov for service bør tas opp med styret eller forretningsfører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Radiatoranlegget er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utført vedlikehold eller service. Uten jevnlig ettersyn kan det være vanskelig å vurdere anleggets tilstand og funksjon.

Merk:
Radiatoranlegg i felles vannbårne oppvarmingssystemer omfattes som regel av sameiets vedlikeholdsansvar. Eventuelle feil eller mangler på anlegget bør derfor tas opp med styret eller forretningsfører for videre oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak:

Tiltak:
Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av radiatoranleggets tilstand, med særlig fokus på alder og eventuell slitasje i rørforbindelser og ventiler. Ved behov bør det planlegges utskifting eller oppgradering.

Konsekvens:
Slitasje på eldre komponenter kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Dette kan gi redusert oppvarming, fare for vannskader og økte vedlikeholdskostnader for sameiet og beboere.



Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Elektrisk anlegg av eldre årgang det er ikke kjent når anlegget ble sist totalt reablitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er registrert kontakter vurdert å være fra forskjellige årstall noe som tyder på at det har vært utført arbeider i senere tid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll i denne rapporten er utført av en bygningssakkyndig uten el-faglig bakgrunn. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid at det elektriske anlegget blir undersøkt av en el-fagkyndig person.

    TG3 er satt på bakgrunn av manglende samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, samt registrert løs kontakt og løst deksel i sikringsskapet. Det benyttes eldre type sikringer, og det anbefales full utskifting av det elektriske anlegget i forbindelse med eventuell rehabilitering av leiligheten.

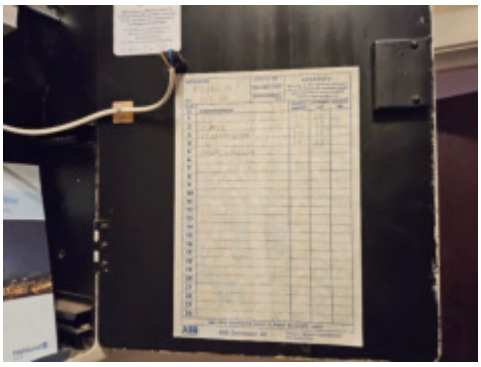
Tilstandsrapport

Generell kommentar

Kontroll i denne rapporten er utført av en bygningssakkyndig uten el-faglig bakgrunn. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid at det elektriske anlegget blir undersøkt av en el-fagkyndig person.

Sjablongmessig prisanslag gjelder utvidet el-kontroll. Eventuelle kostnader for å utbedre/rette avvik eller igangsette tiltak må avklares med el-fagkyndig person. Pris for rehabilitering av anlegg må innhentes av fagkyndige

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

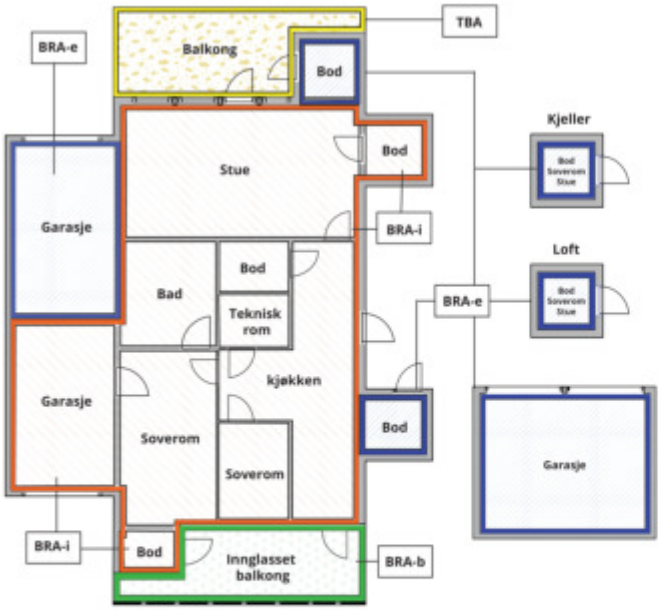
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	89			89	11
1.etasje		9		9	
SUM	**89**	**9**			**11**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.etasje	Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Spisestue, Kjøkken		
1.etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Adkomst til balkong fra stue. Balkongen er opp målt til ca. 11m² (TBA)

Tillhørene boder i 1.etasje merket med 3, 8 og 12 og er oppmålt til 4m², 1m² og 4m² (BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger ved befaringstidspunkt. Rom er vurdert/benevnt etter dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøydene er målt på utvalgte steder i boligen, og varierer fra 2,30 meter til 2,71 meter. På badet er takhøyden målt til 2,30 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	89	0

Skade og Tilstand AS
Åsenhagen 70E
2020 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	John-John Myhrvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	210		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Observatorie terrasse 15 B

Hjemmelshaver
Nygaard Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Solli plass/Vestkanttorget i bydel Frogner i Oslo. Observatorie Terrasse 15B har en attraktiv og skjermet beliggenhet i et klassisk og etablert boligområde, med kort avstand til offentlig kommunikasjon, parker, servicetilbud og byens vestlige handlegater. Sameiet består av to bygårder fra 1936, og området er preget av eldre, velholdt murgårdsbebyggelse fra 1920–40-tallet med god arkitektonisk helhet. I umiddelbar nærhet finnes både nærbutikk, caféer, treningssentre, skoler og barnehager, samt kulturtilbud som Frogner kino og Litteraturhuset. Det er gangavstand til Slottsparken, Aker Brygge og Frognerparken, og kollektivtransport med trikk og buss i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger i en lite trafikkert gate, tilbaketrukket fra gjennomfartsårer, noe som gir et rolig bomiljø til tross for sentral beliggenhet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, med tilkomst fra Observatorie Terrasse, en rolig boliggate uten gjennomgangstrafikk. Det er gangadkomst fra fortau til hovedinngang i byggets oppgang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via det kommunale ledningsnettet i Oslo kommune. Tilknytningen antas å være basert på felles inntak for sameiet, med interne fordelingssystemer til hver seksjon. Varmtvann leveres via felles beredere plassert i kjeller. Det er ikke opplyst om nyere rehabilitering av hovedinntak eller stammeledninger, men enkelte interne vann- og avløpsinstallasjoner er modernisert i flere av leilighetene.

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig avløpsnett gjennom sameiets felles avløpssystem. Avløpsvannet føres via felles soilrør og hovedledninger ut til det kommunale nettet. Ifølge informasjon fra sameiet ble deler av avløpssystemet utskiftet i 2013, men øvrige stammer og bunnledninger antas å være fra opprinnelig oppføring i 1936, med tilhørende alder og slitasje.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Det foreligger ingen opplysninger om pågående reguleringssaker som påvirker eiendommen. Bruken er i tråd med gjeldende regulering, og det fremgår av sameiets vedtekter at eierseksjonene kun kan benyttes til boligformål. Eventuell endring av formål krever reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig murgårdsbebyggelse fra mellomkrigstiden.

Om tomten

Eiendommen ligger på en opparbeidet felles eiertomt for sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B. Tomten er bebygd med to boligblokker fra 1936 og består ellers av asfalterte gangarealer, grøntområder, tørkeplass og mindre beplantning. Terrenget er flatt og pent opparbeidet, med adkomst fra offentlig gate. Det er etablert felles sykkelparkering og boder i kjeller. Sameiet har tidligere utført vedlikeholdstiltak på uteområdene, herunder utskifting av gjerde og legging av naturheller. Det er ikke registrert spesielle forhold knyttet til grunnforhold eller grenseforhold. Tomten er regulert til boligformål og eies i fellesskap av seksjonseierne.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som eiet tomt med matrikkelnummer gnr. 211, bnr. 210 i Oslo kommune. Seksjon nr. 27 er en del av sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B, og har tinglyst enerett til bruk av angitt hoveddel og tilhørende tilleggsdeler i samsvar med seksjoneringsbegjæringen. Det foreligger ingen særskilte servitutter, rettigheter eller heftelser som er omtalt i foreliggende dokumentasjon. Parkering skjer i henhold til gjeldende bestemmelser for beboerparkering i området, og fellesarealer benyttes etter interne regler i sameiet. Eventuelle felles heftelser, pant eller bruksretter tilkommer sameiet som helhet og fremgår ikke spesifikt av denne rapporten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er basert på visuell befaring gjennomført den 08.05.2025, uten inngrep i konstruksjoner eller bruk av spesialutstyr utover enkle hjelpemidler som nivelleringslaser og fuktsøker. Det er ikke fremlagt byggemeldte eller godkjente tegninger, samsvarserklæringer, vedlikeholdsprotokoller, servicehistorikk eller annen teknisk dokumentasjon knyttet til leiligheten eller dens installasjoner.

Vurderinger er dermed gjort ut fra tilgjengelig og synlig informasjon på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, eldre rørføringer, elektriske anlegg og bygningsdeler som ikke er fysisk tilgjengelige, er ikke vurdert. Informasjon om fellesanlegg og vedlikehold i regi av sameiet er heller ikke dokumentert eller bekreftet.

Kjøper må selv innhente eventuell tilleggsinformasjon fra styret i sameiet, kommunen eller andre relevante aktører. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser og kontroll av tekniske anlegg, spesielt ved planlagt oppussing, tilkobling av ildsted eller ved vesentlige tiltak i våtrom og kjøkken. Rapporten er ikke å anse som uttømmende for alle forhold som kan ha betydning ved kjøp, bruk eller oppgradering av boligen.

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250174

Selger 1 navn
Min-Ja Helene Yun Nygaard

Gateadresse
Observatorie terrasse 15 B

Poststed	Postnr
Oslo	0270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ragnhild Nygaard

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 00

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 4019246

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasjeflekker på tak pga lekkasje fra badet i etg over.

Document reference: 186250174

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hjemmetjeneste ordnet med å fjerne bade og legge nytt gulv med fuktsperre og dusjkabinett
Arbeid utført av	Oslo Kommune

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidlig 90-tallet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke men regner med at Oslo Kommune gjorde det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjennom sameie ble det byttet til fjernvarme
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250174

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameie har hatt ansvar for dette
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulig stambytte på bad i sameiet

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250174

Tilleggskommentar

Dersom ytterligere opplysning ønskes nå sameiets styreleder kontaktes.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250174

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Minja Helene Yun Nygaard	3c44af8f8a9fae9ca50616 97e1654517bd1deaa9	14.05.2025 17:15:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250174

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Daniel Wangen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3006283@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006283/186-25-0174 observatorie terrasse 15 b . Vår ref.: 1140-1-26 Dato: 12.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Observatorie Terrasse 15 A-B
Organisasjonsnr:	975487059
Seksjonseier:	Nygaard, Ragnhild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Observatorie Terrasse 15 B, 0270 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	211
Bnr.	210

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 56559930.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei

- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøper må betale et innflyttingsgebyr til sameiet på kr. 5.094,- Dette til dekning av navnskilt m.v. samt renhold o.l. etter innflytting. Faktura blir sendt til kjøper.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207468509
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	1 214 395,00
Innfrielsesdato:	30.09.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 855,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 372,00	
Bredbånd	483,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 242,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 959,-
Annen formue:	25 329,-
Gjeld:	37 166,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207468509
Restsaldo:	36 798,69
Kapitalkostnader:	319,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 36 798,69,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Terje Kristian Kjeldstad, e-post: observatorieterrasse15a-b@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSRBERETNING
2025



Årsmøte 2025

1140 Observatorie Terrasse 15 A-B

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

1. Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte/generalforsamling.

2. Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling.

3. Godkjenne fakturaer til betaling.

4. Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift.

5. Foreta nødvendige regulering av felleskostnader.

6. Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver.

7. Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.

8. Inngå driftsavtaler.

9. Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating /utleie.

10. Påse at vedtekter og husordensregler overholdes.

11. Behandle klagesaker.

12. Ivareta henvendelser fra beboere.

13. Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene.

14. Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 15 A-B

Velkommen til årsmøte torsdag 22. mai 2025 kl. 18:00 i Oslo Handelsgymnasium, Auditorium 5 (5. etasje), Parkveien 65.

Gjennom aulaen til høyre finns en gang med trapp og heis.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Observatorie Terrasse 15 A-B det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten på baksiden leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet 2025 i

OBSERVATORIE TERRASSE 15 A-B

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) **(Dato)**

Beboere i Observatorie terrasse 15

1. januar 2025

15 C				15 D			
14	**H0501** Henriette Egebakken 994 28 558	**15**	**H0502** Per Christian Mortensen 911 84 004	**16**	**H0501** Rossana Jaunsen 402 07 421 Andreas Jaunsen 995 98 800	**17**	**H0502** Ida Backer-Grøndahl 415 25 431
10	**H0401** Marianne Bjelland 482 08 954 Jesper Vik 936 65 354	**11**	**H0402** Diana Faye-Schjøll 455 02 410 Christofer Faye-Schjøll 408 40 338 Ella	**12**	**H0401** Petter Grendahl 932 08 978 Valeriia Ishchenko 919 93 148	**13**	**H0402** Nina Brodersen 901 18 517
06	**H0301** John Stenberg 906 40 524 Tor Glomvik 928 51 665	**07**	**H0302** Tim Ivar B. Lund 952 87 825 Monica E. Faye 907 84 826	**08**	**H0301** Torgeir Longva Vilnes 922 31 350 Firat Aysim 938 25 568	**09**	**H0302** Kristin Hauge 934 13 315
02	**H0201** Karen J. Verne 936 17 089 Terje K. Kjeldstad 450 30 826	**03**	**H0202** Arne Nilsen 901 64 326	**04**	**H0201** Catherine Ulsnes 990 04 373 Rune Fjeld Olsen 911 82 909 Mika og Sam	**05**	**H0202** Elise Martens 414 50 720
		01	**H0101** Brita Nilsson 924 41 814				

15 A				15 B			
31	**H0501** Anita Normann 412 34 594	**32**	**H0502** Helge Vatn 415 44 917 Oddmund Arntsberg 938 26 637	**33**	**H0501** Anna Afdal Brynjulv Afdal, nevø, Ski 958 91 236	**34**	**H0502** Nora Dahl Næss 916 90 077
27	**H0401** Beathe Schieldrop 940 78 582 Bjarne Schieldrop 924 89 230	**28**	**H0402** Vera Fiksdal 918 48 701	**29**	**H0401** Hjørdis Egner 959 76 414	**30**	**H0402** Jorun Thue 952 29 787
23	**H0301** Silje Skaug Nordås 974 26 238 Celin Eliassen 941 75 050 Julie Ødegårdstuen 480 45 168	**24**	**H0302** Synne Stavheim 992 79 229 Timothy Richardson 940 32 465	**25**	**H0301** Heidi Anita Foss 416 34 524	**26**	**H0302** Ingunn Thomassen 922 96 530
19	**H0201** Torild Gjerdet 915 76 323	**20**	**H0202** Roar Hauglid 465 08 645	**21**	**H0201** Helge Myhra 452 64 646	**22**	**H0202** Ellen Ebeltoft 484 41 360 Todd Ebeltoft 984 54 033 Jakob
		18	**H0101** Elise Myrvold 995 95 887 Zakir Ulatenov 452 74 609				

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B
avholdes torsdag 22. mai 2025 kl. 18:00 – 20:00 i
Oslo Handelsgymnasium, Auditorium 5 (5. etasje), Parkveien 65.
Gjennom aulaen til høyre finns en gang med trapp og heis.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder.
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede.
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSRAPPORTEN FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår å øke styrehonoraret til 60 000.

5. **VALG AV REVISOR**
   Styret foreslår at vi bruker tidligere års revisor; BDO, Bygdøy allé 2, 0257 Oslo.

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Nedskrivningen av elbilladerne økes fra 5 til 10 år. (Ellen Ebeltoft)
     Endring av vedtektene.
   - **B)** Innstallering av system for fjernåpning av inngangsdørene. (Jesper Vik)

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år.
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
   - **C)** Valg av 1 varamedlem for 2 år.

Oslo, 30.04.2025
Styret i Observatorie Terrasse 15 A-B

Terje Kristian Kjeldstad/s/ Petter Grendahl/s/ Per Christian Mortensen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2. ÅRSRAPPORTEN FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kristian Kjeldstad	Observatorie Terrasse 15 C
Styremedlem	Petter Grendahl	Observatorie Terrasse 15 D
Styremedlem	Guro Langemyhr	Observatorie Terrasse 15 A
Varamedlem	Nora Dahl Næss	Observatorie Terrasse 15 B
Varamedlem	Per Christian Mortensen	Observatorie Terrasse 15 C

Valgkomiteen

Vera Fiksdal	Observatorie Terrasse 15 A
Cathrine Ulsnes	Observatorie Terrasse 15 D
Tim Ivar Bernhard Lund	Observatorie Terrasse 15 C

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via eposten observatorieterrasse15a-b@styrerommet.no eller hjemmesiden Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Observatorie Terrasse 15 A-B
Sameiet består av 34 seksjoner.
Observatorie Terrasse 15 A-B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975487059, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 210

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Observatorie Terrasse 15 A-B har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS, Bygdøy Allé 2, Oslo.

STYRETS ARBEID 2024

Styremøter.
Det ble i 2024 avholdt 5 fysiske styremøter. I tillegg er noen saker blitt behandlet via styrets epostadresse. I forbindelse med årsmøtet i mai ble det avholdt et informasjonsmøte om baderomstammen der styret redegjorde for sitt arbeid og anbefalte løsningsforslag.

Baderomstammen.
Gården er 89 år og infrastrukturen for vann og avløp må oppgraderes. I 2009 utredet styret, sammen med Norconsult AS, en samlet utskifting av både kjøkkenstammer og baderomstammer, men påfølgende årsmøte valgte den gang å kun skifte kjøkkenstammene, som ble gjennomført i 2013. SINTEF mener av levetiden for avløpsrør og varmtvannsrør av vår type er overskredet med mange år og styret mener at det er på tide å skifte ut og/eller rehabilitere dem.

Styret har valgte å se på mulighetene til fortsatt å bruke rørsjakta og samtidig forhindre at renoverte bad med membran og tetting til sluk måtte hogges opp. Tilstanden til alle badene, spesielt tilstanden til sluk og membran, ble undersøkt av Drammen VVS AS i desember 2023.

Hovedformålet med oppdraget var følgende:

- Gjennom sjekklister utarbeidet gruppere badene etter nødvendige tiltak.
- Levere et beslutningsgrunnlag for sameiets alternativer for utskiftning/fornying av vannrør og avløpsrør, med tilhørende forgreininger inn til eierseksjoner og utfordringer med bytte/oppgradering av sluk.
- Kartlegging av overholdelse av eiers vedlikeholdsplikt av baderom, herunder brudd på denne som gir lekkasjefare på sameiets eiendom.

Undersøkelsen viste at 15 bad hadde synlig membran med tilfredsstillende tetting til sluk. Styreleder tok deretter kontakt med Olimb Rørfornying AS og TT-Teknikk AS, som begge etter en rask inspeksjon konkluderte med at de kan trekke strømpe fra kjelleren og fram til sluk og toalett. Utskifting av gammelt sluk uten tettering kan gjøres etter rørfornying om rørleggeren følger instruksjonene til entreprenør. Rehabilitering med strømpe vil bli vesentlig billigere enn rørutskifting, dessuten vil man unngå totalrehabilitering av de badene som har membran med tetting til sluk. Olimb og TT-Teknikk har hver levert et nesten likt tilbud på kr. 1 860 000 for stigerørene og forgreininger og kr. 800 000 for bunnledningene (avløp og regnvann).

Styret har engasjert firmaet Siv. Ing. Øivind B. Berntsen, Arendal, for å lage et anbudsdokument for arbeidet med vannrørene. De skal også legge anbudet ut og veilede styret i valg av rørleggerfirma. I tillegg skal de veilede oss i valg av firma i forbindelse med strømpetrekkingen av avløpsrørene.

Styret har landet på en plan der prosjektet deles i to i denne rekkefølgen:

1) Det trekkes nye vannrør fra kjellerne og opp igjennom sjakta uten at kobberrørene fjernes. Det vil også trekkes et rør for varmtvannsirkulasjon. Hver enkelt leilighet kobler seg på de nye vannrørene.

2) Strømpetrekking av avløpsrørene fram til sluk og toalett. Om det er behov for strømpetrekking av bunnrørene vil bli avgjort etter kamerainspeksjon. Renovering av bad kan gjøres uavhengig av tidspunktet for strømpetrekkingen, men arbeider på rørforgreiningene må ikke vanskeliggjøre strømpetrekking. Rørarbeider på strømpetrukket forgreiningsrør må gjøres etter anvisning gitt av firmaet som har utført strømpetrekkingen.

   De som ønsker det kan renovere badet når det passer, men planene må forelegges styret i forkant.

Nye dørlåser.
I høst hadde vi tre episoder som viste at uvedkommende hadde tatt seg inn i husene uten at dørene var brutt opp. Noen hadde 1) brukt fordelingsrommet for strøm ved A-inngangen som lager for en sykkel og to ryggsekker, 2) brukt fyrrommet i C til opphold og lagt igjen noen gjenstander og 3) brutt seg inn i en bod ved C og romstert noe voldsomt på jakt etter lett omsettelige verdisaker.
Nøklene våre er beskyttet mot kopiering ved at de er patentert (serienøkler). Patentet var gått ut, uten at styret hadde fått beskjed fra leverandøren (Certego). Det betyr at hvem som helst kan få nøklene kopiert.
Styret har forholdt seg til vedtaket på siste årsmøtet om at man ikke ønsket en løsning med fjernåpning av dørene. Etter en del undersøkelser viste det seg at en løsning med kun en fysisk digital nøkkel ville være en bra erstatning for serienøklene. Låsesylinderne skiftes ut og beboerne får nøkler som er knyttet til seksjonsnummeret til leiligheten. Nøklene vil gi tilgang til din inngangsdør, ditt vaskeri, ditt bodområde, din kjeller og søppelskapene. Dette kan endres i ettertid.
Ved tap av en nøkkel kan låsesylinderne programmeres slik at den ikke lenger virker. Låsesystemet iLOQ S5 som vi har valgt, kan utvides til en løsning med fjernåpning, om sameiet ønsker det.

Støy, klager og bomiljø.
Styret fikk i 2024 bare en skriftlig klage på støy i forbindelse med festligheter og er godt fornøyd med det. Når det gjelder støyende arbeider i forbindelse med oppussing henviser styret til Husordensreglene pkt.15: *Det må vises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til tidspunkt på dagen, fortrinnsvis innenfor ordinær arbeidstid* (07-17), *når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager.*
Styret anbefaler sterkt at naboene varsles når støyende arbeider planlegges. Toleransen for støy blir større når man varsles på forhånd.

Styret oppfordrer om at alle bidrar til et trivelig bomiljø ved å vise hensyn og gi beskjed på en vennlig måte om en sjeneres.

Sykler i bodgarasjen.
Årsmøtet vedtok å gjøre plass til spesielt dyre sykler i bodgarasjen. Det vil bli ryddet plass før sommerferien ved at bordplater, bukker, stoler og teltstenger blir flyttet ned i fyrrommet ved A, fordi der er det best plass. Det skal kjøpes inn et sykkelstativ slik at syklene kan stå på skrå og på den måten gi plass til gressklipperen, trillebårene og grill.

Parkering.
Styret får klager på urettmessig parkering; enten håndverkere som bruker beboernes faste parkeringsplasser eller parkering på den innerste plassen mot trappen ved B-inngangen, noe som gjør det vanskelig å kjøre rundt bygningen.
Håndverkere må etter avlasting av verktøy og materialer benytte seg av gateparkeringen.

Dugnad.
Styret arrangerte tradisjonen tro en vår- og en høstdugnad med container. Vi kom i mål takket være bra oppmøte og innsats.
Sommerfesten, som normalt arrangeres ved skolestart, ble avlyst pga. regn og vind og bare 14 grader.
Julegranen, høyere enn på mange år, ble hentet på Juletregården i Asker. Catherine og Karen serverte kaffe, pepperkaker og julemusikk i forbindelse med tenningen av lysene første søndag i advent.

Felles uteområder.
Velvillige beboere vedlikeholder blomsterkrukker, blomsterbed, støttemurskråningene, terrassen, plenen, hekker, busker og plantekassene, slik at området vårt blir pent. Vår del av den øvre plenen klippes av et tilstøtende sameie.
Det er lagd en plan for vedlikehold og samarbeid med naboene om grøntområdene.
Sameiet har en hagegruppe (John Stenberg og Oddmund Arntsberg) som gjør en flott jobb med planlegging av beplantning og vedlikehold.
Dugnadsliste for klipping av plenen henger over postkassene i C-inngangen.

Grøntarealene mot naboene
Styret har tidligere inngått en avtale, utarbeidet av hagegruppa, om fordeling av arbeidsoppgaver langs tomtegrensene med naboene, som omfatter Drammensveien 50/52/54/56 og Observatorie terrasse 11. Avtalen omfatter vedlikehold og ikke oppgraderinger eller utskiftninger.
Installering av galvanisert ståltrapp over murtrappen ned til tennisbanen ble gjennomført etter at man ga opp å støpe ny trapp. Fjerning av den gamle trappen kunne skade røttene til treet som står ved siden av. Ståltrappen ble finansiert av sameiene i Drammensveien, vårt sameie og Skillebekk tennisklubb.
Vi sluttførte vår del av beplantingen av hesteskoen (oktagonen) rundt sypressene mot Drammensveien 52 D og 54 B.

Korrosjon og kjemiske egenskaper til radiatorvannet.
Det skjer fremdeles utfelling av jernoksid i radiatorvannet. Ifølge en ekspert, som var på et møte arrangert av Hafslund Celsio, kan dette fortsette i flere år fordi vannet lenge var surt. Vi har en årlig serviceavtale med leverandøren av anlegget (Pentex AS) og vaktmester-tjenesten følger opp filterbytte og tilsetning av kjemikalier som gjør vannet basisk, noe som forhindrer korrosjon.

Tette sluk i vaskeriene.
Sluket i vannrenna i A-vaskeriet gikk tett, men høytrykkspyling av avløpsrøret hjalp bare litt. Årsaken til problemet var at bunnen av sluket var fylt opp av sand, stein og en ubestemmelig svart masse. Neste gang et sluk går tett, kan vi ordne det selv ved å bruke et par gummihansker.

Kommunale avgifter for vann og kloakk.
Vi har ingen måler og betaler etter areal. Kommunen beregner nå arealet vha tegninger istedenfor flyfoto. Avgiften økte i 2023 med kr. 35 000 og beløp seg til kr. 327 741 i 2024.

Styret ønsker å installere vannmålere på hovedinntaksledningene i forbindelse med utskifting / rehabilitering av baderomstammen for å redusere utgiftene til vann og kloakk.

Utelamper.
Det ble montert nye LED-lamper under balkongene ved nordendene. De gamle ble skiftet ut fordi lysstoffrør er blitt forbudt pga. kvikksølvet.

Hekksaks.
Bryteren på den ene hekksaksen gikk i stykker og det ble bestemt å kjøpe inn en batteridrevet modell som kan bruke de samme batteriene som benyttes i gressklipperen.

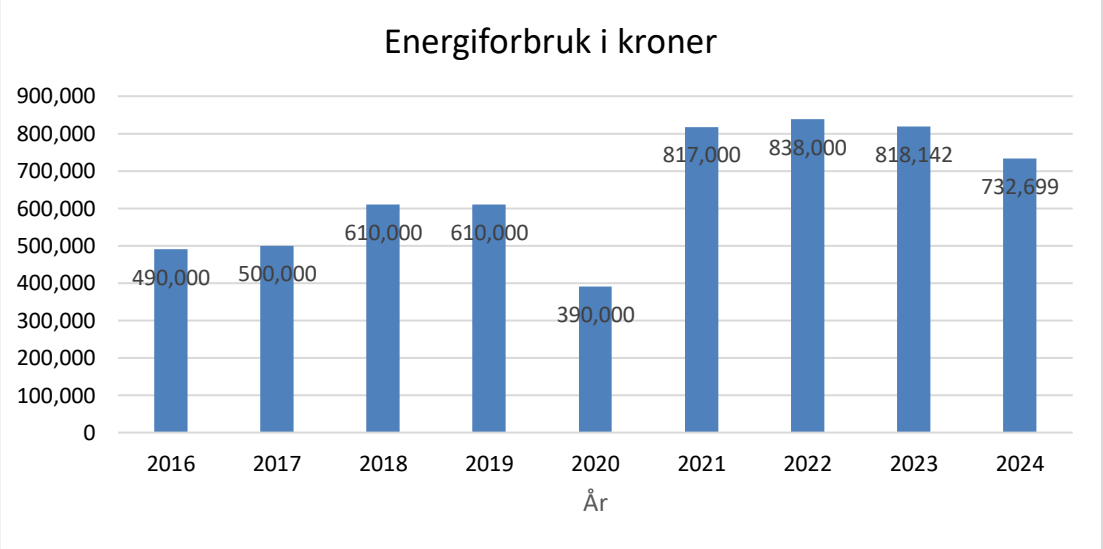
Manglende ventilasjon på bad.
Det har vært klager på at det ikke er naturlig avtrekk på bad og toalett i to leiligheter i B-oppgangen. Dette førte til avskalling av malingen på badene og mugglukt, ikke bare på bad og toalett, men også i leilighetene.
Styret ønsket en kamerainspeksjon av kanalene, men det var først det tredje firmaet (Ingeniør Service AS, Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo) som stilte med kamerautstyr. Det ble ikke funnet noen blokkering eller gjengroing som kunne forklare manglende ventilasjon i badet i fjerde etasje. Det var gjort endringer på ventilasjonskanalen i badet i andre etasje, slik at det ikke var mulig å gjennomføre kamerainspeksjon. Etter inspeksjon på loft og tak, foreslo montørene at man installerte to vifter på loftet. Vi ble enige om å velge to billige og enkle kanalvifter som ble plassert ved å kappe rørene som går fra samlekassene og til ventilasjonshusene på taket. Avtrekket virker nå tilfredsstillende med middels viftehastighet.
Utgiftene er feilført i resultatregnskapet under Konsulenthonorar, da de skulle vært bokført under Drift og vedlikehold.

Energiforbruket.
Energi er den største kostnaden i sameiet. I april 2025 koster en 10 min dusj nesten 10 kroner. Om alle 55 beboerne i sameiet tar en daglig dusj, blir det kr. 200 000 i løpet av året. Husk å stenge av vannet når du såper inn håret.

Forbruket av fjernvarme og strøm i kWt:

2022	**515 000**	**2023**	**579 000**	**2024**	**574 500**

Energiforbruket har derved vært omtrent som i årene 2015 – 2018, da det lå på mellom 569 000 og 578 000 kWt.



3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Styret har registrert at Vipps-innbetalingene for vaskeriet er bokført med kr. 3 373,-, mens regnskapsrapporten til Vipps viser en innbetaling på kr. 8 173,20 til vår konto. Årsaken var at Vipps-kontoen fikk en såkalt KID-lås fra og med 1. mai 2024. Den er nå fjernet og pengene er satt inn på vår konto.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 821 810. Det tilsvarer omtrent 3 måneders innkrevde felleskostnader, som er den generelle anbefalingen for arbeids-kapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten Drift og vedlikehold er det beregnet kr 273 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men lavere enn i 2024. Strømstøtten vil etter all sannsynlighet videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på et noe lavere kostnadsnivå enn i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Observatorie Terrasse 15 A-B.

Lån
Observatorie Terrasse 15 A-B har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede innkrevde felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B
ORG.NR. 975 487 059, KUNDENR. 1140

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 420 112	2 397 544	2 401 000	2 401 000
Ladeinntekter Elbil		9 166	0	0	0
Andre inntekter	3	9 935	41 768	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 439 213**	**2 439 312**	**2 416 000**	**2 416 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 296	-9 791	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-75 520	-71 818	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-77 216	-54 022	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-75 636	-227 633	-273 000	-273 000
Forsikringer		-250 879	-228 537	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-405 131	-336 558	-297 000	-342 000
Energi/fyring	10	-747 000	-818 142	-860 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 388	-185 640	-196 000	-204 000
Andre driftskostnader	11	-208 571	-196 517	-203 200	-212 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 088 276**	**-2 174 298**	**-2 311 840**	**-2 428 000**
DRIFTSRESULTAT		**350 937**	**265 014**	**104 160**	**-12 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 366	35 037	0	0
Finanskostnader	13	-97 661	-88 297	-96 000	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-56 295**	**-53 260**	**-96 000**	**-94 000**
ÅRSRESULTAT		**294 641**	**211 754**	**8 160**	**-106 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		294 641	211 754		

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B
ORG.NR. 975 487 059, KUNDENR. 1140

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	62
Forskuddsbetalte kostnader		16 436	141 034
Driftskonto OBOS-banken		545 053	387 494
Sparekonto OBOS-banken		379 939	366 686
Innestående i andre banker		29 018	28 637
SUM OMLØPSMIDLER		**970 516**	**923 913**
SUM EIENDELER		**970 516**	**923 913**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-404 701	-699 342
SUM EGENKAPITAL		**-404 701**	**-699 342**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 226 511	1 263 737
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 226 511**	**1 263 737**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 798	25 642
Leverandørgjeld		129 387	325 402
Påløpte renter		522	8 475
SUM KORTSIKTIG GJELD		**148 707**	**359 519**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**970 516**	**923 913**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025

Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A Og B

Terje Kristian Kjeldstad Petter Andre Grendahl Per Christian Mortensen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 127 456
TV/Internett	197 064
Garasje	48 600
Parkering	46 200
Strømuttak	792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 420 112**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr	5 000
Opprydding kundereskontro	62
Vipps-innbetalinger	3 373
Nøkler	600
Utleie	900
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 935**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

NOTE: 7 KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-413
*) Ingeniør Service AS	-76 804
SUM KONSULENTHONORAR	**-77 216**

*) Denne posten gjelder avtrekksvifter på loftet i B-oppgangen og skulle vært bokført under Drift og vedlikehold.

NOTE: 8 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 246
Drift/vedlikehold VVS	-4 590
Drift/vedlikehold elektro	-36 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-75 636**

NOTE: 9 KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-327 741
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-405 131**

NOTE: 10 ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 233
Fjernvarme	-672 767
SUM ENERGI / FYRING	**-747 000**

NOTE: 11 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-8 490
Lyspærer og sikringer	-148
Vaktmestertjenester	-119 864

Renhold ved firmaer	-46 980
Snørydding	-22 775
Andre fremmede tjenester	-1 826
Trykksaker	-1 491
Porto	-825
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-208 571**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 958
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	209
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 199
SUM FINANSINNTEKTER	**41 366**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-97 608
Renter på leverandørgjeld	-53
SUM FINANSKOSTNADER	**-97 661**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2015	-2 586 327	
Nedbetalt tidligere	1 322 590	
Nedbetalt i år	37 226	
	-1 226 511	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-1 226 511**	

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelsen skal være kr. 60 000 med 50 % til styreleder og 25 % på hver av styremedlemmene.

5. Valg av revisor

Styret foreslår BDO AS, Bygdøy Allé 2, Oslo, som revisor for 2025.

6. Innkomne forslag

A) Nedskrivningen av elbilladerne økes fra 5 til 10 år. (Forslag til vedtak fra Ellen Ebeltoft)
Nedskrivningen av elbilladerne økes fra 5 til 10 år.

Styrets vurdering:
Styret er enig at nedskrivningstiden er for kort, selv om den faller sammen med garantitiden. Installering av en ladeboks har kostet mellom 23 000 og 30 000 og den vil normalt ha stor bruksverdi utover fem år.

Styrets forslag til endring av vedtektene:

Teksten i kursiv erstattes av teksten under «»:

2.7.2 Ladestasjoner
Den som disponerer parkeringsplass/garasje kan søke styret om å få sette opp ladestasjon. Tilgjengelig effekt vil avhenge av tilgjengelig kapasitet for lading i sameiet. Montering av ladeboks/innretning skal kun skje etter at løsningen er godkjent av styret. *Ved opphør av leie for biloppstillingsplass eller garasje forpliktes sameiet til å kjøpe tilbake fastmontert ladeutstyr, fratrukket en årlig avskrivning på 1/5 av investeringen. Ledige ladestasjoner tildeles etter ansiennitet.* Strømforbruk faktureres av styret, og avregnes etter avlesning av strømmåler. Sameiet kan ved manglende betaling for strømforbruk si opp avtale om leie av biloppstillingsplass/garasje med tilhørende ladeutstyr.

«Ved opphør av leie for biloppstillingsplass eller garasje kan eier av ladeboks enten a) ta den med seg, b) selge den til annen person som disponerer parkeringsplass/garasje eller c) selge den til sameiet.»

B) Mulighet for bruk av mobiltelefon som nøkkel på inngangsdørene (Unloc/OBOS-nøkkelen) Forslag til vedtak fra Jesper Vik.

Dette vil gjøre livet enklere for alle som skal slippe inn vaskehjelp, håndverkere, venner, leietaker etc. Langt tryggere enn å dele ut fysiske nøkler er det også. Kost for implementasjon er i området kr. 5 000 per dør. Driftskostnad direkte gjennom Unloc er gratis da jeg jobber der. Gjennom OBOS er prisen kr. 17 per leilighet og måned.

Styrets vurdering:
Årsmøtet behandlet dette forslaget på forrige årsmøtet og det ble avvist med fire stemmers overvekt.
Styret mener at fjernåpning gir utvidet adgang til å slippe inn uvedkommende.
Overlevering av en fysisk nøkkel vil være en mye bedre garanti for at riktig person får tilgang.
Hvis årsmøtet har beslutter at inngangsdørene ikke kan fjernåpnes med telefon, så gjelder dette som en felles vedtatt regel for hele sameiet. I utgangspunktet vil beboerne i én oppgang ikke kunne overstyre en slik beslutning, ettersom årsmøtets vedtak er bindende for alle beboerne.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at årsmøtet ikke godtar en installasjon som muliggjør fjernåpning av inngangsdørene med telefon.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste valgperiode. Nåværende styremedlemmer er:

1 styreleder Terje Kristian Kjeldstad – er valgt til 2025
2 styremedlem Guro Langemyhr – er valgt til 2026 (flyttet 2024)
3 styremedlem Petter Grendahl – er valgt til 2025
4 varamedlem Per Christian Mortensen – er valgt til 2026
5 varamedlem Nora Dahl Næss – er valgt til 2026

Sameiets vedtekter § 8:
«Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.»

Valgkomiteen har arbeidet for å finne en styresammensetning som sikrer kontinuitet, bred representasjon, god kompetanse, «nye koster» og kjønnsbalanse.
Valgkomiteen mener forslaget vil sikre sameiet et godt styre i neste periode og vil takke de som har stilt seg villige til å ta nye verv.

Valgkomiteens forslag:

1	**Styreleder**	Petter Grendahl (D) – 2025-2027
2	**Styremedlem**	Nora Dahl Næss (B) - 2025-2027
3	**Styremedlem**	Terje Kjeldstad (C) – 2025 - 2027
4	**Varamedlem**	Per Christian Mortensen (C) – 2024 – 2026, ikke på valg.
5	**Varamedlem**	Andreas O. Jaunsen (D) – 2025 - 2027

Valgkomiteen 2024 – 2026, ikke på valg:

1. Vera Fiksdal (A)
2. Tim Ivar Bernhard Lund (C)
3. Catherine Ulsnes (D)

Valgkomiteen:

Catherine Ulsnes Vera Fiksdal Tim Bernhard Lund

Informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56559930. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vibbo.no
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret inviterer eiere og leietakere til å registrere seg på Vibbo.no. Styret må ha navn og telefonnummer på eier/leieboer.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjenesten utføres normalt mandag og torsdag formiddag av ISS Facility Services AS, mens snørydding utføres av underleverandøren Vaktmesterkompaniet AS. Trappevask utføres annenhver uke av Trappevask.no.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad følger styret opp for å sikre forsvarlig HMS for beboere og håndverkere.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.
På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Parkering
Sameiet har 14 parkeringsplasser, inklusive 3 garasjer. Ønsket plass på venteliste rettes til styret. Alle plassene er tilrettelagt for montering av ladestasjon for elbil. Med tanke på framtidig effektfordeling og fjernavlesing (i dag avleses strømforbruket manuelt) skal ladestasjonen være av typen DEFA eRange Uno.

Vaskeriene
Det er et vaskeri i hver av bygningene. De har vaskemaskin, tørketrommel og tørkeskap.

Pga. støy er det viktig å respektere åpningstiden mellom 08:00 – 22:00.

En vaskeøkt koster kr. 30,- som Vippses til «Vaskeri #610975 Sameiet Observatorie terrasse 15 A og B».

Bredbånd og TV-pakker
GlobalConnect AS (Snarøyveien 36, 1364 Fornebu) er ansvarlig for levering av bredbånd og eier kabler og switcher fram til 1. juni 2027. Etter den dato kan sameiet fritt velge leverandør av bredbånd.

GlobalConnect har en hjemmeside som du kan nå med mobiltelefonen om du har mistet forbindelsen med internettet: https://www.globalconnect.no/kundeservice.

Ved ***manglende TV-signal*** skal man henvende seg til:
RiksTV: https://www.rikstv.no/kontakt/
eller
Allente: https://www.allente.no/kundeservice/abonnement-og-avtale/kontakt-kundeservice/

Ofte kan problemer med TV-bildet løses ved å trekke ut stikkontakten til TV-dekoderen (ofte en svart boks) i 20 sekunder, som vil gjøre at den starter på nytt.

Regler, råd og tips for Observatorie terrasse 15
Det er utarbeidet en brosjyre med «Regler, råd og tips for sameiet». Styret oppfordrer sterkt beboerne å bruke den som oppslagsbok når de lurer på hva eller hvordan. Brosjyren ligger på Vibbo.no/Temaer

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 25.03.87
Revidert i styremøte 3. desember 2003 (pkt.2, 9, 10 og 11**),**
og i sameiermøte 24. april 2012.
Endring vedtatt av sameiermøtet 25. april 2017 (pkt. 15).
Siste endring vedtatt av årsmøtet 3. juni 2021 (pkt. 13).

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass og andre utvendige områder skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre godkjennelse fra sameiets styre foreligger. Dette gjelder også besøkendes biler.

   Adkomst til inngangsdører, garasjer og biloppstillingsplasser skal ikke stenges.

2. Enhver forurensning av gårdsplass og andre utvendige områder skal unngås.

   Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i samsvar med renholdsverkets bestemmelser. Ethvert søl omkring søppelbeholderne må unngås.

3. Banking, risting, lufting og tørking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på angitt område.

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

FELLESROM

5. Inngangsdører skal være låst hele døgnet.

6. I den kalde årstiden må beboerne holde alle kjellervinduer og dører forsvarlig lukket.

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

8. Trapper med avsatser skal vaskes i henhold til ordning fastsatt av styret.

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.

   Elektrisk lys skal være avslått når fellesrom ikke er i bruk. Dette gjelder likevel ikke trappeoppganger.

10. Søppelnedkastet er sperret og skal ikke brukes.

11. Ved bruk av vaskerianlegget i kjelleren, plikter brukeren å gjøre seg kjent med virkemåten og står ansvarlig for at dette ikke skades på grunn av ukyndig eller skjødesløs bruk. Benyttelse skal til enhver tid følge den praksis som gjelder. Feil eller mangler skal snarest melde til styret.

    Etter benyttelse plikter vedkommende leieboer å rengjøre utstyr og rom. Det vises for øvrig til egne regler for bruk av vaskerom.

INDRE ORDEN

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

13. Beboerne plikter selv å fjerne snø og is fra eventuell balkong eller brann-/luftebalkong. Det er forbudt å grille med kull på balkongene.

14. 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.

15. Sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor seksjonen, eller andre som sameier har gitt tilgang til leiligheten, er informert om og overholder husordensreglene. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt i hans/hennes husstand. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Beboerne plikter å ta hensyn til at gårdene er av eldre dato og at lydisolering mellom seksjonene er svak. Utleiere plikter særskilt å orientere sine leietakere om dette slik at sjenerende støyplager for naboer unngås.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre ikke sjeneres.

Det skal ikke utøves aktiviteter eller annet som virker sjenerende på omgivelsene, og det skal tas særlig hensyn til den alminnelige nattero mellom kl. 23.00 og 07.00.

Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg og høylytt tale, også på balkongene, ikke må skje til unødig sjenanse for naboene.

Fester skal varsles andre eiere i god tid på forhånd. Overdreven festing ansees som mislighold av Husordensreglene

Det må vises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til tidspunkt på dagen, fortrinnsvis innenfor ordinær arbeidstid, når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende

oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn- og utflytting av leilighet.

DIVERSE BESTEMMELSER

16. 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.

17. 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.

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll fra ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B

Møtedato: 23.05.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Oslo Handelsgymnasium Parkveien 65

Til stede: 24 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anda Blay.

Møtet ble åpnet av Terje Kristian Kjeldstad.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Petter Grendahl foreslått.
   Vedtak: valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Anda Blay foreslått. Som protokollvitne ble

   Rune Fjeld Olsen foreslått.
   Vedtak: valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40 000.

   Vedtak: godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7.

A) Montere lampe under balkongen over sykkelstativet

Saksframstilling: Se innkalling side 22.

Styrets forslag til vedtak: Det monteres en ekstra lampe ved østenden av sykkelstativet lik den som er ved vestenden.

Vedtak: styrets forslag ble enstemmig godkjent

B) Fjerning av gjerdene ved endene av C+D-blokka

Saksframstilling: Se innkalling side 22.

Forslagstillers forlslag:
3 for

Benkeforslag i fra styret:

Styret ønsker å komme med komprimiss til forslaget og ønsker at det skal stemmes over å fjerne gjerde mot syd for å lette tilgangen, men inntil videre lar vi gjerde mot Nord stå

Vedtak: 9 mot og 10 for, forslag ikke vedtatt

Forslag til vedtak i fra forslagsstiller: Gjerder og port som stenger av fellesarealet bak C+D fjernes og der legges til rette for ferdsel inn i og gjennom området, til trivsel og glede for beboerne i sameiet.

Vedtak: 3 stemmer for forslag ikke vedtatt

Styrets forslag til vedtak: Gjerdene og porten låst med fellesnøkkel beholdes som i dag.

Vedtak: 12 stemmer for, styrets forslag vedtatt

C) Sykkelparkering i vår felles garasje.

Saksframstilling: Se innkalling side 22.

Styrets forslag til vedtak:
Styret er positiv til å bruke rundt halve garasjen til sykkelparkering. Styret vil utrede kostnader ved stativ, lås, antatt behov for plasser, system for prioritet/ansenitet samt hvordan dette skal finansieres. Styret legger til grunn at egenbetaling av brukerne skal dekke kostnadene ved tiltaket (selvkost).

Vedtak: forslag vedtatt med 25 stemmer for

Transaksjon 09222115557520483617 Signert PG, AB, RFO

D) Mulighet for bruk av mobiltelefon som nøkkel på inngangsdører (Unloc/OBOS-nøkkelen)

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar å endre dagens låsesystem.

Vedtak: det ble stemt over forslagsstillers forslag hvor det var 10 stemmer for deretter stemt over styret forslag hvor det ble 16 stemmer for styrets forslag

Styrets forslag vedtatt med 16 stemmer for

---

8. Valg av tillitsvalgte

A

Som styreleder for 1 år, ble Terje Kristian Kjeldstad foreslått

Vedtak: valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Guro Langemyhr foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Per Christian Mortensen foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Cathrine Ulsnes, Vera FiksdalTim Ivar Bernhard Lund

Vedtak: valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.38 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn:

Fører av protokollen
Navn:

Protokollvitne 1
Navn:

Protokollvitne 2
Navn:

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

ÅRSBERETNING 2024



Årsmøte 2024

1140 Observatorie Terrasse 15 A-B

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

1. Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte/generalforsamling.

2. Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling.

3. Godkjenne fakturaer til betaling.

4. Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift.

5. Foreta nødvendige regulering av felleskostnader.

6. Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver.

7. Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.

8. Inngå driftsavtaler.

9. Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating /utleie.

10. Påse at vedtekter og husordensregler overholdes.

11. Behandle klagesaker.

12. Ivareta henvendelser fra beboere.

13. Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene.

14. Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Observatorie Terrasse 15 A-B

Velkommen til årsmøte torsdag 23. mai 2024 kl. 18:00 i Bydelens hus, sal Valkyrien A1 og A2, (hjørnet ved Munkedamsveien) Drammensveien 60.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Observatorie Terrasse 15 A-B det kommende året.

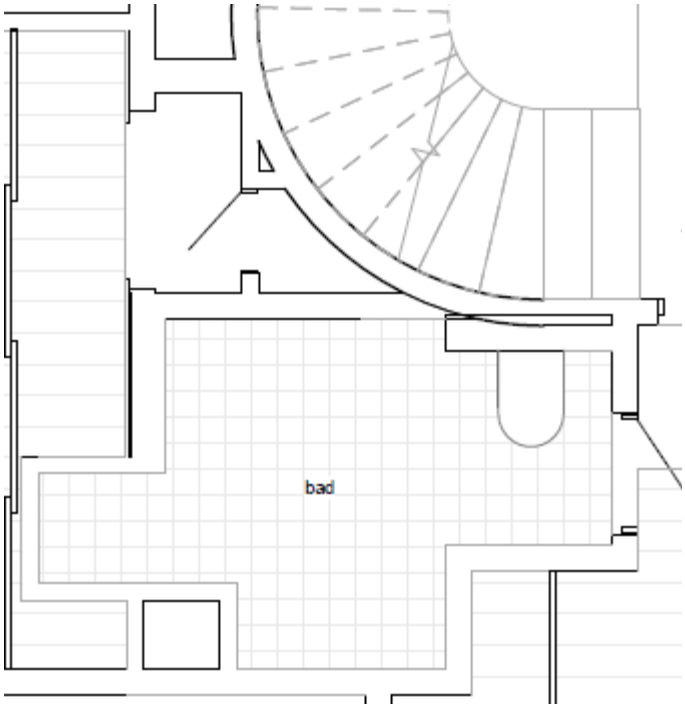
Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten på baksiden leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsmøte om baderomstammen kl. 17:00

Kl. 17:00, en time før årsmøtet, avholder styret informasjonsmøte om framdrift og alternativer angående utskifting/rehabilitering av baderomstammen.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet 2024 i

OBSERVATORIE TERRASSE 15 A-B

Eierens underskrift og dato:

…….. ……
(Eierens underskrift) **(Dato)**

15 C				15 D			
14	**H0501** Kris Isak Eriksen 906 88 698 Eirik Hoel 952 61 171 Sander Michelsen 988 30 094	15	**H0502** Per Christian Mortensen 911 84 004	16	**H0501** Anniken Sandvig 402 42 198 Geir Berdal 920 82 302	17	**H0502** Ida Backer-Grøndahl 415 25 431
10	**H0401** Marianne Bjelland 482 08 954 Jesper Vik 936 65 354	11	**H0402** Diana Faye-Schjøll 455 02 410 Christofer Faye-Schjøll 408 40 338 Ella	12	**H0401** Petter Grendahl 932 08 978 Valeriia Ishchenko 919 93 148	13	**H0402** Nina Brodersen 901 18 517
06	**H0301** John Stenberg 906 40 524 Tor Glomvik 928 51 665	07	**H0302** Tim Ivar B. Lund 952 87 825 Monica E. Faye 907 84 826	08	**H0301** Torgeir Longva Vilnes 922 31 350 Firat Aysim 938 25 568	09	**H0302** Kristin Hauge 934 13 315
02	**H0201** Karen J. Verne 936 17 089 Terje K. Kjeldstad 450 30 826	03	**H0202** Arne Nilsen 901 64 326	04	**H0201** Catherine Ulsnes 990 04 373 Rune Fjeld Olsen 911 82 909 Mika Sam	05	**H0202** Elise Martens 414 50 720
		01	**H0101** Brita Nilsson 924 41 814				

15 A				15 B			
31	**H0501** Anita Normann 412 34 594	32	**H0502** Helge Vatn 415 44 917 Oddmund Arntsberg 938 26 637	33	**H0501** Anna Afdal Olav Afdal, bror, Slependen 958 91 236	34	**H0502** Nora Dahl Næss 916 90 077
27	**H0401** Guro Langemyhr 991 62 144 Petter André Buer 481 50 808 Bo	28	**H0402** Vera Fiksdal 918 48 701	29	**H0401** Birk Hov Bjellvåg 473 50 454 Henrik Høven 979 69 487	30	**H0402** Jorun Thue 952 29 787
23	**H0301** Silje Skaug Nordås 974 26 238 Elise Johnsen Pedersen 984 60 187 Åshild L. Haugen	24	**H0302** Synne Stavheim 992 79 229 Timothy Richardson 940 32 465	25	**H0301** Heidi Anita Foss 416 34 524	26	**H0302** Ingunn Thomassen 922 96 530
19	**H0201** Torild Gjerdet 915 76 323	20	**H0202** Roar Hauglid 465 08 645	21	**H0201** Helge Myhra 452 64 646	22	**H0202** Ellen Ebeltoft 484 41 360 Todd Ebeltoft 984 54 033 Jakob
		18	**H0101** Elise Myrvold 995 95 887 Zakir Ulatenov 452 74 609				

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 15 A-B avholdes torsdag 23. mai 2024 kl. 18:00-20:30 i Frogner bydelshus, sal Valkyrien A1 og A2 (hjørnet ved Munkedamsveien) Drammensveien 60

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder.
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede.
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSRAPPORTEN FOR 2023**

3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV REVISOR**

6. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Montering av ekstra lampe under balkongen ved sykkelstativet.
   - **B)** Fjerning av gjerdene ved endene av C/D-blokka.
   - **C)** Sykkelparkering i vår felles garasje.
   - **D)** Installere elektroniske låser i inngangsdørene nede.

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av 1 styremedlem for 2 år.
   - **B)** Valg av 1 varamedlem for 2 år.
   - **C)** Valg av valgkomité.

Oslo, 18.04.2024
Styret i Observatorie Terrasse 15 A-B

Terje Kristian Kjeldstad/s/ Petter Grendahl/s/ Tim Ivar Bernhard Lund/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2. ÅRSRAPPORTEN FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kristian Kjeldstad	Observatorie Terrasse 15 C
Styremedlem	Petter Grendahl	Observatorie Terrasse 15 D
Styremedlem	Tim Ivar Bernhard Lund	Observatorie Terrasse 15 C
Varamedlem	Elise Myrvold	Observatorie Terrasse 15A
Varamedlem	Jorun Thue	Observatorie Terrasse 15B

Valgkomiteen

Vera Fiksdal	Observatorie Terrasse 15 A
Cathrine Ulsnes	Observatorie Terrasse 15 D
Torgeir Longva Vilnes	Observatorie Terrasse 15 D

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via eposten
observatorieterrasse15a-b@styrerommet.no eller hjemmesiden Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Observatorie Terrasse 15 A-B
Sameiet består av 34 seksjoner.
Observatorie Terrasse 15 A-B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975487059, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 210

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Observatorie Terrasse 15 A-B har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID 2023

Styremøter.
Det ble i 2023 avholdt 10 fysiske styremøter. I tillegg er mange saker blitt behandlet via styrets epostadresse. I forbindelse med årsmøtet i mai ble det avholdt et informasjonsmøte om baderomstammen der OBOS Prosjekt AS redegjorde for sitt arbeid og anbefalte løsningsforslag.

Baderomstammen.
Gården er 88 år og infrastrukturen for vann og avløp må oppgraderes. I 2009 utredet styret, sammen med Norconsult AS, en samlet utskifting av både kjøkkenstammer og baderomstammer, men påfølgende årsmøte valgte den gang å kun skifte kjøkkenstammene, som ble gjennomført i 2013. SINTEF mener av levetiden for avløpsrør og varmtvannsrør av vår type er overskredet med mange år og styret mener at det er på tide å skifte ut og/eller rehabilitere dem.

OBOS Prosjekt arbeidet langsomt og gjorde minimale vurderinger av sameiets eksisterende infrastruktur og baderom. De hensyntok i liten grad styrets innspill, spørsmål og forslag. Etter at OBOS Prosjekt AS hadde svart på de fleste av styrets kommentarer til rapporten om baderomstammen, hadde styret et møte dem om den videre saksgangen. Dette resulterte i et informasjonsmøte rett før årsmøtet våren 2023. Løsningen med å legge vann- og avløpsrørene inn på badet istedenfor i rørsjakta, ville medføre at samtlige bad måtte totalrenoveres og reiste også spørsmål om lovligheten av å gjøre en del av leiligheten om til fellesområde ved å legge rørene inn på badet. For å unngå at dette ble advokatmat, valgte styret å se på mulighetene til fortsatt å bruke rørsjakta og samtidig forhindre at renoverte bad med membran og tetting til sluk måtte hogges opp. Tilstanden til alle badene, spesielt tilstanden til sluk og membran, ble undersøkt av Drammen VVS AS i desember.

Hovedformålet med oppdraget var følgende:

- Gjennom sjekklister utarbeidet gruppere badene etter nødvendige tiltak.
- Levere et beslutningsgrunnlag for sameiets alternativer for utskiftning/fornying av vannrør og avløpsrør, med tilhørende forgreininger inn til eierseksjoner og utfordringer med bytte/oppgradering av sluk.
- Kartlegging av overholdelse av eiers vedlikeholdsplikt av baderom, herunder brudd på denne som gir lekkasjefare på sameiets eiendom.

Undersøkelsen viste at 15 bad hadde synlig membran med tilfredsstillende tetting til sluk. Styreleder tok deretter kontakt med Olimb Rørfornying AS, som etter en rask inspeksjon konkluderte med at de kan trekke strømpe fra kjelleren og fram til sluk og toalett. Utskifting av gammelt sluk uten tettering kan gjøres etter rørfornying om rørleggeren følger instruksjonene til Olimb. Rehabilitering med strømpe vil bli vesentlig billigere enn rørutskifting, dessuten vil man unngå totalrehabilitering av de badene som har membran med tetting til sluk. Olimb har levert et tilbud på kr. 1 864 000.

Planene om utskifting av baderomstammen er en sak som har opptatt styret svært mye i året som gikk. At vi ikke kunne gå videre med OBOS Prosjekt AS, da vi ikke lenger var sikre på at deres anbefalinger var beste løsning for sameiet, gjorde at vi tapte mye tid. Det blir et informasjonsmøte i forbindelse med det ordinære årsmøtet i mai 2024. Styret håper å kunne legge fram forslag til tiltak i forbindelse med et ekstraordinært årsmøte før sommerferien.

Støy, klager og bomiljø.
Også i 2023 har det vært mange skriftlige klager fra naboer på støy, spesielt fra B-oppgangen. Styret har dessverre måttet bruke mye tid på behandling av klager og diskusjoner med frustrerte og fortvilete naboer. Eierseksjonsloven § 25 sier: «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.». Det er krav om nattero mellom 23:00 og 07:00 i Oslo kommune. Våre Husordensregler pkt. 15 sier at: «Beboerne plikter å ta hensyn til at gårdene er av eldre dato og at lydisolering mellom seksjonene er svak. Utleiere plikter særskilt å orientere sine leietakere om dette slik at sjenerende støyplager for naboer unngås. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg og høylytt tale, også på balkongene, ikke må skje til unødig sjenanse for naboene. Fester skal varsles andre eiere i god tid på forhånd. Overdreven festing ansees som mislighold av Husordensreglene.»

Styret oppfordrer innstendig, også i år, om at alle bidrar til et trivelig bomiljø ved å vise hensyn og gi beskjed på en vennlig måte om en sjeneres.

Den 1. desember flyttet bokollektivet i leiligheten i B-oppgangen ut og nye leietakere, en familie med barn, flyttet inn. Styret håper dette vil gi et betydelig bedre bomiljø.

Parkering.
Styret har også siste år brukt mye tid på klager på urettmessig parkering; enten håndverkere som bruker plasser som ser ledige ut eller parkering på den innerste plassen mot trappen ved B-inngangen, som gjør det vanskelig å kjøre rundt bygningen. Sameiet er også plaget av parkering i gata som blokkerer/vanskeliggjør inn- og utkjøring ved A-inngangen. Styret benytter seg av søketjenesten til Statens vegvesen for å finne og varsle eiere av feilparkerte biler.

Det er i praksis vanskelig å få tauet bort feilparkerte biler fordi innkjørselen er smal og bilene står tett. Styret er særlig opptatt av feilparkering i hjørnet ved B og håper løsningen med [parkering forbudt]-skilt og markering av asfalten vil hjelpe.

Dugnad.
Styret arrangerte tradisjonen tro en vår- og en høstdugnad med container. Sommerfesten ble arrangert en dag ved skolestart med grill og fullbesatt langbord på plenen mellom blokkene.

Julegranen ble hentet ved selvhogst på Juletregården i Asker. Catherine og Karen serverte kaffe og kaker i forbindelse med tenningen av lysene første søndag i advent.

Felles uteområder.
Velvillige beboere vedlikeholder blomsterkrukker, blomsterbed, støttemurskråningene, terrasse, plen, hekker, busker og plantekassene slik at området vårt er pent. Det er lagd en plan for vedlikehold og samarbeid med naboene om grøntområdene. Sameiet har en hagegruppe (John Stenberg og Oddmund Arntsberg) som gjør en flott jobb med planlegging av beplantning og vedlikehold.

Tennisbanens periferi.
Drammensveien 50/52/54/56 og Observatorie terrasse 11 har ved Paul Amble tatt initiativ til oppgradering av området rundt tennisbanen. Styret er positiv til initiativet og samarbeidet med nabogårdene. Styret har tidligere inngått en avtale, utarbeidet av

hagegruppa, om fordeling av arbeidsoppgaver langs tomtegrensene. Avtalen omfatter vedlikehold og ikke oppgraderinger eller utskiftninger.

To deler av oppgradering ble utført i 2023: a) Legging av naturheller på stien langs nordenden av tennisbanen. b) Utskifting av gjerdet rundt tørkeplassen. Installering av galvanisert ståltrapp over murtrappen vil bli utført i 2024. Tennisbanens interessenter ville ikke tillate at sameiet oppførte en redskapsbod på tørkeplassen i samarbeid med tennisklubben.

Korrosjon og kjemiske egenskaper til radiatorvannet.
ISS Facility Services AS er vår vaktmestertjeneste som hver måned skifter filteret som er koblet til radiatorvannet. Høsten 2022 ble filteret uvanlig svart og en kontroll av vannet viste at det var surt. Dette framskynder korrosjon av rør og radiatorer. Styret har inngått en årlig serviceavtale med leverandøren av anlegget (Pentex AS) og vaktmestertjenesten følger opp filterbytte og tilsetning av kjemikalier som nå har gjort vannet basisk som forhindrer korrosjon.

Skade på inngangsdørene A og B.
Inngangsdør A fikk glasset knust og glassmesteren rykket ut på en lørdag og sikret glasset. Ny rute, som ikke var lagervare, ble montert etter en måned. Armen på dørlukkeren til inngangsdør B gikk i stykker og hoppet ut av festet. Dette førte til at de to øverste hengslene fikk brudd da døra ble åpnet. Ved nærmere inspeksjon viste at det også var brudd i to av hengslene i D-døra; sannsynligvis pga. bruk av stoppekloss i dørkarmen ved hengslene. Det ble derfor montert kroker til alle fire inngangsdørene.

Lekkasje i sikkerhetsventil på varmtvannsbeholder (VVB) i kjelleren.
Beboerne i A våknet til at det var damp i trappeoppgangen. En sikkerhetsventil på en VVB i kjelleren var gått i stykker. Siden dette er et velkjent problem, ble sikkerhetsventilene til de to andre VVB også skiftet.

Kommunale avgifter for vann og kloakk.
Vi har ingen måler og betaler etter areal. Kommunen har nå beregnet arealet på en ny måte (tegninger istedenfor flyfoto) og avgiften har økt med kr. 35 000. Styret ønsker å installere vannmålere i forbindelse med utskifting/rehabilitering av baderomstammen.

Utelykter.
I juli slukket utelyktene etter kraftig nedbør. Feilsøking viste jordfeil i kabelen. Styret ønsket ikke å grave opp langs støttemurene og plenen og bestemte at de nye kablene skulle trekkes i rørene til elbilladerne. Gravearbeidet begrenset seg da til rundt lyktestolpene og kunne gjøres for hånd.

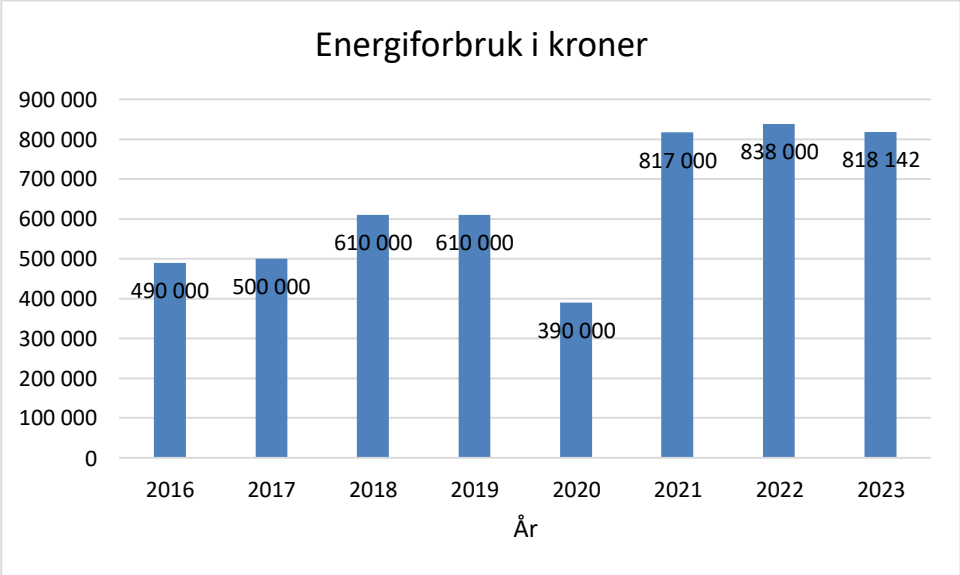
Lamper i bodene.
Noen boder har fått installert nye ledninger og lamper fordi den gamle kabelen inn til bodene har blitt kuttet, sannsynligvis i forbindelse med installering av lysstoffrør i gangene.

Gressklipperen.
Batteridrevet gressklipper er støysvak, miljøvennlig og har fungert bra. De oppladbare batteriene tålte ikke kuldegradene i garasjen. Vi fikk nye batterier på garantien og de blir nå lagret i C-kjelleren. Liste for å tegne seg på ukentlig plenklipp er hengt opp i oppgang C.
Manglende ventilasjon på bad.
Det var klage på at det ikke er naturlig avtrekk på bad og toalett i to leiligheter i A-

oppgangen. To forskjellige firmaer har vært innom begge leilighetene og har bekreftet manglende naturlig avtrekk. Ventilasjonsrens AS, Oslo, vil komme med tilbud på installering av kanalvifter i begge ventilasjonshusene på taket, etter at de vurderte mulighetene for kamerainspeksjon og rengjøring nedenifra som vanskelig.

Energiforbruket.
Energi er den største kostnaden i sameiet. Med vedvarende høye priser vil styret fortsette arbeidet med energisparing. Styret fjernet tilleggstjenester som Fortum automatisk hadde lagt på fellesmåleren til elbilene.

Forbruket av fjernvarme og strøm var i 2022 omkring 515 000 kWt og med en økning på 10 % i 2023 til omkring 579 000 kWt. Energiforbruket var derved omtrent som i årene 2015 – 2018, da det lå på mellom 569 000 og 578 000 kWt.



3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 564 394. Det tilsvarer nesten 3 måneders husleie som er den generelle anbefalingen for arbeidskapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 273 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Observatorie Terrasse 15 A-B.

Lån
Observatorie Terrasse 15 A-B har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 kravene i 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: CH5JK-UJDYJ-KOV36-485SE-8OC36-TIUHT

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CH5JK-UJDYJ-KOV36-485SE-8OC36-TIUHT

SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B
ORG.NR. 975 487 059, KUNDENR. 1140

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 397 544	2 175 453	2 402 000	2 401 000
Andre inntekter	3	41 768	39 323	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 439 312**	**2 214 776**	**2 417 000**	**2 416 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-39 941	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 791	-7 138	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-71 818	-69 045	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-54 022	-204 151	-130 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-227 633	-190 137	-200 000	-273 000
Forsikringer		-228 537	-205 451	-226 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-336 558	-264 682	-301 000	-297 000
Energi/fyring	10	-818 142	-855 255	-860 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 640	-177 958	-190 000	-196 000
Andre driftskostnader	11	-196 517	-192 576	-194 500	-203 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 174 298**	**-2 211 974**	**-2 230 140**	**-2 311 840**
DRIFTSRESULTAT		**265 014**	**2 802**	**186 860**	**104 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 037	26 675	0	0
Finanskostnader	13	-88 297	-61 409	-73 000	-96 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-53 260**	**-34 734**	**-73 000**	**-96 000**
ÅRSRESULTAT		**211 754**	**-31 932**	**113 860**	**8 160**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-31 932		
Reduksjon udekket tap		211 754	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		62	247
Kundefordringer		0	-4 444
Forskuddsbetalte kostnader		141 034	129 120
Driftskonto OBOS-banken		387 494	264 259
Sparekonto OBOS-banken		366 686	406 620
Innestående i andre banker		28 637	28 383
SUM OMLØPSMIDLER		**923 913**	**824 185**
SUM EIENDELER		**923 913**	**824 185**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-699 342	-911 096
SUM EGENKAPITAL		**-699 342**	**-911 096**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 263 737	1 296 536
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 263 737**	**1 296 536**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 642	25 504
Leverandørgjeld		325 402	412 820
Påløpte renter		8 475	422
SUM KORTSIKTIG GJELD		**359 519**	**438 746**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**923 913**	**824 185**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2024
Styret i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B

Terje Kristian Kjeldstad /s/ Petter Grendahl /s/ Tim Ivar Bernhard Lund /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 127 456
Kabel-TV	178 296
Garasjeleie	47 250
Parkeringsleie	43 750
Fryseboks	792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 397 544**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	3 450
Lading elbil	22 752
Innflyttingsgebyr	5 000
Vipps-innbetalinger	10 565
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 768**

Lading elbil utgiftføres under Energi/fyring.
Vipps-innbetaling fra vaskeriene.

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 791.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-52 534
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 488
SUM KONSULENTHONORAR	**-54 022**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 963
Drift/vedlikehold VVS	-32 251
Drift/vedlikehold elektro	-116 819
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 533
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 034
Kostnader dugnader	-2 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-227 633**

Reparasjon av inngangsdørene A og B.
Utskifting av tre sikkerhetsventiler på VVB.
Serviceavtale med Pentex AS pga. surt radiatorvann.
Nye utelamper, feilsøking, nye kabler.
Gangsti og gjerde ved nordenden av tennisbanen.
Refusjon av elbil-ladeboks.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-270 440
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-336 558**

Ny beregning av arealet; fra flyfoto til tegninger.

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-97 751
Fjernvarme	-720 391
SUM ENERGI / FYRING	**-818 142**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 615
Vaktmestertjenester	-109 228
Renhold ved firmaer	-46 969
Snørydding	-21 305
Andre fremmede tjenester	-1 616
Trykksaker	-939
Andre kontorkostnader	-2 460
Porto	-660
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 838
Velferdskostnader	-897
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 517**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 240
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 066
Renter bank	254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 174
SUM FINANSINNTEKTER	**35 037**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 273
Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	**-88 297**

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-2 586 327	
Nedbetalt tidligere	1 289 791	
Nedbetalt i år	32 799	
		-1 263 737
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 263 737**

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at godtgjørelsen skal være kr. 40 000 med 50 % til styreleder og 25 % på hver av styremedlemmene.

5. Valg av revisor

Styret foreslår BDO AS, Munkedamsveien 45, som revisor for 2024.

6. Innkomne forslag

A) Montere lampe under balkongen over sykkelstativet
Foreslår at det sørges for bedre belysning ved utvendig sykkelparkering ved 15B. Nå er det kun ett utelys ved det nedre hjørnet. Det betyr at det er svært mørkt ved mesteparten av sykkelstativet, noe som både gjør det vanskelig å se når man skal låse opp/igjen. Det gjør det utvilsomt også mer fristende å stjele sykler. Ble selv frastjålet en kostbar el-sykkel derfra like etter at jeg flyttet inn september 2023.

Forslagstiller: Nora Dahl Næss

Styrets vurdering:
Styret er enig i at det er mørkt ved den ene enden av sykkelstativet slik at det er vanskelig å se når man skal låse sykkelen.

Styrets forslag til vedtak: Det monteres en ekstra lampe ved østenden av sykkelstativet lik den som er ved vestenden.

B) Fjerning av gjerdene ved endene av C+D-blokka
Da bygningene i sameiet ble tegnet og bygget i 1936, var det helt åpent rundt begge bygningene, ifølge beboer Nina Brodersen, som har bodd her i sameiet i perioder siden hun var 12 år. Arkitekten, Bredo H. Berntsen, tenkte vel at åpenhet og enkel tilgang for alle på alle fellesområdene var et trivselselement og et mål i seg selv. Man kunne gå rundt hele bygning C+D, for det fantes ingen stengsler og gjerder.

På et tidspunkt, igjen ifølge Brodersen, ble fellesområdet bak C+D, den såkalte bakhagen, avstengt med gjerder. Visstnok var det en vaktmester som bodde i leiligheten i første etasje i C, som ikke ville ha trafikk utenfor sin terrassedør. Ved det nordlige hjørnet ble det satt opp et høyt gjerde inn mot naboeiendommen, med en låsbar port. Denne er alltid låst, men kan låses opp med inngangsnøkkelen som alle beboere har. Ved det sørlige hjørnet er det avstengt med et høyt og temmelig stygt og rustent gammelt gjerde. Her er også busker og roser som markerer stengselet ytterligere. Herfra er det altså ikke mulig å komme inn i fellesområdet bak C+D.

Bakhagen er derfor svært utilgjengelig for beboerne i sameiet – helt avstengt mot syd og stengt med en låst port mot nord. Man beveger seg inn der bare hvis man har et ærend, som å beskjære busker og trær, mm. Områdets utilgjengelighet gjør at det kan oppleves som mindre trivelig, ja unaturlig, å oppholde seg der, på det som vitterlig er fellesareal.

Ved å fjerne gjerdet mot syd, ev, også mot nord, og i hvert fall la porten stå åpen, vil man sørge for enkel tilgang til fellesarealet i bakhagen ved C+D. Man kan slå seg ned i gresset der og nyte kveldssolen, eller man kan gå gjennom når man lufter hund, har ærend til kompostdynga bakerst i hjørnet ved D, eller bare fordi man har lyst. Ikke minst ville det forenkle tilgangen til fellesarealet mot syd, ved undertegnedes terrassedør, og føre til at også dette området oppleves som mer tilgjengelig og dermed benyttes mer av beboerne.

Fjerning av gjerdene i bakhagen vil innebære en tilbakeføring til slik det opprinnelig var tenkt fra arkitektens hånd, nemlig at alle fellesarealene er lett tilgjengelige for alle beboere i sameiet vårt.

Kostnader: Hvis fjerning av gjerder, port og rosebusk utføres på dugnad vil det ikke påløpe noen kostnader.

Forslag til vedtak: Gjerder og port som stenger av fellesarealet bak C+D fjernes og der legges til rette for ferdsel inn i og gjennom området, til trivsel og glede for beboerne i sameiet.

Vennlig hilsen, Karen J. Verne i inngang C.

Styrets vurdering:
Styret understreker at fellesområdene er felles for alle sameierne og skal fritt kunne benyttes av alle beboerne og ikke privatiseres av enkeltbeboere. Samtidig, er det ikke ønskelig at fellesområdene benyttes av uvedkommende. Styret ønsker derfor ikke å fjerne gjerdene og ønsker at porten mot nord fremdeles skal være låst med fellesnøkkel (samme som inngangsdør).

Styrets forslag til vedtak:
Gjerdene og porten låst med fellesnøkkel beholdes som i dag.

C) Sykkelparkering i vår felles garasje.
Forslag fra Jesper Vik

Syklene på sykkelparkeringen bak huset vitner om at det ikke er trygt å parkere sykkelen utendørs. Det mangler mye seter, og hjul. Om man har en sykkel man bryr seg spesielt mye om må disse nesten tas med inn i bygget og settes i bod eller balkong. Dette er litt strevsomt. En ide er at de det gjelder kan etablere sykkelparkering langs veggen inni garasjen og leie plass av sameiet.

Styrets forslag til vedtak:
Styret er positiv til å bruke rundt halve garasjen til sykkelparkering. Styret vil utrede kostnader ved stativ, lås, antatt behov for plasser, system for prioritet/ansenitet samt hvordan dette skal finansieres. Styret legger til grunn at egenbetaling av brukerne skal dekke kostnadene ved tiltaket (selvkost).

D) Mulighet for bruk av mobiltelefon som nøkkel på inngangsdører (Unloc/OBOS-nøkkelen) Forslag til vedtak fra Jesper Vik.

Dette vil gjøre livet enklere for alle som skal slippe inn vaskehjelp, håndverkere, venner, leietaker etc. Langt tryggere enn å dele ut fysiske nøkler er det også. Kost for implementasjon er i området kr. 5 000 per dør. Driftskostnad direkte gjennom Unloc er gratis da jeg jobber der. Gjennom OBOS er prisen kr. 17 per leilighet og måned.

Styrets vurdering:
Styret har behandlet dette tidligere og konkluderte da med at gevinst hensyntatt investerings- og driftskostnader sammenholdt med sameiets økonomi gjorde at man ikke

ønsket å prioritere dette. Styret er også usikker på om utvidet adgang til å slippe inn uvedkommende gir bedret sikkerhet.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at årsmøtet ikke vedtar å endre dagens låsesystem.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste valgperiode. Nåværende styremedlemmer er:

1 styreleder Terje Kristian Kjeldstad – er valgt til 2024
2 styremedlem Tim Lund – er valgt til 2024
3 styremedlem Petter Grendahl – er valgt til 2025
4 varamedlem Elise Myrvold – er valgt til 2024
5 varamedlem Jorun Thue – er valgt til 2025

Sameiets vedtekter § 8:
«Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.»

Valgkomiteen har arbeidet for å finne en styresammensetning som sikrer kontinuitet, bred representasjon, god kompetanse, «nye koster» og kjønnsbalanse.
Valgkomiteen mener forslaget vil sikre sameiet et godt styre i neste periode og vil takke de som har stilt seg villige til å ta nye verv.

Valgkomiteens forslag var ikke klart da årsrapporten gikk i trykken.

1 Styreleder

2 Styremedlem

3 Styremedlem

4 Varamedlem

5 Varamedlem

Valgkomiteens forslag til valgkomite var ikke klart da årsrapporten gikk i trykken.

1.

2.

3.

Valgkomiteen:

Catherine Ulsnes Vera Fiksdal Torgeir Longva Vilnes

Informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56559930. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vibbo.no
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret inviterer eiere og leietakere til å registrere seg på Vibbo.no. Styret må ha navn og telefonnummer på eier/leieboer.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Vaktmestertjenesten utføres mandag og torsdag av ISS Facility Services AS, mens snørydding utføres av underleverandøren Vaktmesterkompaniet AS. Trappevask utføres annenhver uke av Trappevask.no.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad følger styret opp for å sikre forsvarlig HMS for beboere og håndverkere.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.
På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Parkering
Sameiet har 14 parkeringsplasser, inklusive 3 garasjer. Ønsket plass på venteliste rettes til styret. Alle plassene er tilrettelagt for montering av ladestasjon for elbil. Med tanke på framtidig effektfordeling og fjernavlesing (i dag avleses strømforbruket manuelt) skal ladestasjonen være av typen DEFA eRange Uno.

Vaskeriene
Det er et vaskeri i hver av bygningene. De har vaskemaskin, tørketrommel og tørkeskap.

Pga. støy er det viktig å respektere åpningstiden mellom 08:00 – 22:00.

En vaskeøkt koster kr. 30,- som Vippses til «vaskeri obs» (#610975 Sameiet Observatorie terrasse 15 A og B).

Bredbånd og TV-pakker
GlobalConnect AS (Snarøyveien 36, 1364 Fornebu) er ansvarlig for levering av bredbånd og eier kabler og switcher fram til 1. juni 2027. Etter den dato kan sameiet fritt velge leverandør av bredbånd.

GlobalConnect har en hjemmeside som du kan nå med mobiltelefonen om du har mistet forbindelsen med internettet: https://www.globalconnect.no/kundeservice.

Ved ***manglende TV-signal*** skal man henvende seg til
RiksTV: https://www.rikstv.no/kontakt/
eller
Allente: https://www.allente.no/kundeservice/abonnement-og-avtale/kontakt-kundeservice/

Regler, råd og tips for Observatorie terrasse 15
Det er utarbeidet en brosjyre med «Regler, råd og tips for sameiet». Styret oppfordrer sterkt beboerne å lese i den om det er noe de lurer på. Brosjyren ligger på Vibbo.no/Temaer

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 25.03.87
Revidert i styremøte 3. desember 2003 (pkt.2, 9, 10 og 11**),**
og i sameiermøte 24. april 2012.
Endring vedtatt av sameiermøtet 25. april 2017 (pkt. 15).
Siste endring vedtatt av årsmøtet 3. juni 2021 (pkt. 13).

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass og andre utvendige områder skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre godkjennelse fra sameiets styre foreligger. Dette gjelder også besøkendes biler.

   Adkomst til inngangsdører, garasjer og biloppstillingsplasser skal ikke stenges.

2. Enhver forurensning av gårdsplass og andre utvendige områder skal unngås.

   Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i samsvar med renholdsverkets bestemmelser. Ethvert søl omkring søppelbeholderne må unngås.

3. Banking, risting, lufting og tørking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på angitt område.

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

FELLESROM

5. Inngangsdører skal være låst hele døgnet.

6. I den kalde årstiden må beboerne holde alle kjellervinduer og dører forsvarlig lukket.

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

8. Trapper med avsatser skal vaskes i henhold til ordning fastsatt av styret.

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.

   Elektrisk lys skal være avslått når fellesrom ikke er i bruk. Dette gjelder likevel ikke trappeoppganger.

10. Søppelnedkastet er sperret og skal ikke brukes.

11. Ved bruk av vaskerianlegget i kjelleren, plikter brukeren å gjøre seg kjent med virkemåten og står ansvarlig for at dette ikke skades på grunn av ukyndig eller skjødesløs bruk. Benyttelse skal til enhver tid følge den praksis som gjelder. Feil eller mangler skal snarest melde til styret.

    Etter benyttelse plikter vedkommende leieboer å rengjøre utstyr og rom. Det vises for øvrig til egne regler for bruk av vaskerom.

INDRE ORDEN

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

13. Beboerne plikter selv å fjerne snø og is fra eventuell balkong eller brann-/luftebalkong. Det er forbudt å grille med kull på balkongene.

14. 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.

15. Sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor seksjonen, eller andre som sameier har gitt tilgang til leiligheten, er informert om og overholder husordensreglene. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt i hans/hennes husstand. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Beboerne plikter å ta hensyn til at gårdene er av eldre dato og at lydisolering mellom seksjonene er svak. Utleiere plikter særskilt å orientere sine leietakere om dette slik at sjenerende støyplager for naboer unngås.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre ikke sjeneres.

Det skal ikke utøves aktiviteter eller annet som virker sjenerende på omgivelsene, og det skal tas særlig hensyn til den alminnelige nattero mellom kl. 23.00 og 07.00.

Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg og høylytt tale, også på balkongene, ikke må skje til unødig sjenanse for naboene.

Fester skal varsles andre eiere i god tid på forhånd. Overdreven festing ansees som mislighold av Husordensreglene

Det må vises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til tidspunkt på dagen, fortrinnsvis innenfor ordinær arbeidstid, når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende

oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn- og utflytting av leilighet.

DIVERSE BESTEMMELSER

16. 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.

17. 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.

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

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER FOR SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 15 A OG B

Vedtatt på årsmøte 23.4.1998. Senere endret på årsmøte 20.4.2010, 07.05.2013, 20.4.2016. 11.04.2019, 11.06.2020, 03.06.2021, 27.4.2022, og 04.05.2023.

1. Eiendommen – formål

Sameiets navn er «Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B» (heretter sameiet). Sameiet har forretningskontor i Observatorie terrasse 15 A og B, (Org.nr. 975 487 059).

Sameiet består av 34 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 211 bnr. 210 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er).

Sameiebrøken bygger på bruksarealet (BRA) for enheten.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 BEBYGGELSEN OG TOMTEN

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesareal.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

2.2 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

Ingen kan, selv eller ved nærstående, kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Bare fysiske personer kan erverve sameieandel i Sameiet Observatorie Terrasse 15 A og B. Juridiske personer tillates ikke å erverve sameieandel i sameiet.

2.3 SEKSJONSEIERENS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til

bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den seksjonseier dette gjelder.

2.3.1 **Forbud mot kortidsutleie**

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver kortidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3.2 **Eierskifte/beboerskifte**

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, herunder korttidsutleie. Dette innebærer navn på ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse og eier, eller navn og adresse og eiers kontaktperson. Med adresse menes også e-postadresse og mobiltelefonnummer.

Ved eierskifte og utleie av en eierseksjon må styrets skriftlige godkjennelse av ny eier/leietaker foreligge på forhånd. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Ved eierskifte og beboerskifte skal kjøper, alternativt seksjonens eier ved utleie, dekke et administrasjons- og vedlikeholds gebyr på kr. 5 000,- direkte til sameiet. Gebyret indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Gebyret er ment å dekke utgifter som følge av flytting inkludert utgifter til ekstra renhold av og reparasjon av skader på fellesarealer. Manglende betaling av slikt gebyr anses som mislighold, på lik linje med manglende betaling av andre fellesutgifter.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal eier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Kun fysiske personer kan erverve/leie seksjoner. Salg/utleie til firma, juridiske personer mv. ansees etter disse vedtekter som saklig grunn til å nekte salg/utleie.

Ved salg/utleie plikter seksjonseieren å gjøre kjøperen/leietakeren kjent med bestemmelsene i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dersom en leietaker ikke følger reglene, kan styret kreve at leieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for årsmøtet eller ved ekstraordinært årsmøte, av vedkommende seksjonseier.

2.4 **SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER**

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere eller beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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.

Eierseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

2.5 **HUSORDENSREGLER**

Sameierne/seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet som helhet.

2.6 **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.7 **BRUK AV BODER, VASKERIER, BILOPPSTILLINGSPLASSER OG GARASJE**

Styret administrerer sameiernes bruk av boder, vaskerier, biloppstillingsplasser og garasjer.

Seksjonseiere kan leie garasje-/parkeringsplass av sameiet. Søkerliste, nærmere regler og tildeling administreres av styret for sameiet.

Parkering skal skje innenfor oppmerket felt og slik at fremkommelighet er best mulig.

Risiko og ansvar som gjelder parkering påhviler den som har fått tildelt plass. Verken sameiet eller styret kan lastes økonomisk for skader som oppstår.

Styret kan ved behov som nevnt i eierseksjonsloven § 26 annet ledd, vedta nødvendig bytte av parkeringsplass dersom beboer med nedsatt funksjonsevne har et behov for tilrettelagt plass.

Kostnadene for leie av garasje-/parkeringsplass er skilt ut som egen post på fakturaen for fellesutgifter og skal betales fra den 1. i påfølgende måned etter tildeling.

2.7.1 **Regler for tildeling av biloppstillingsplasser og garasje**

Hver seksjon kan tildeles én plass eller garasje.

Alle seksjonseiere kan søke om plass. Beboer som ikke er seksjonseier, må søke via eier. Tilbud om tildeling går til den seksjonseier med lengst skriftlig søkeransiennitet og som iht. oppføring i Folkeregisteret bor i en av leilighetene på dette tidspunktet. Hvis ingen av seksjonseierne oppfyller kriteriet for tildeling, kan beboer som ikke er seksjonseier tildeles tidsbegrenset plass for ett år.

Anledning til å disponere plass kan ikke overlates til andre uten styrets samtykke. Dette innebærer at ved utleie/framleie av en seksjon vil råderetten over plassen ikke uten videre tilfalles den nye beboeren i seksjonen. Søkersituasjonen vil tas i betraktning. Råderetten over tildelt plass kan ikke overføres til ny seksjonseier ved salg av seksjon. Den nye seksjonseieren må søke om plass.

Dersom den tildelte ikke aktivt bruker sin plass i løpet av en tre måneders periode, eller misligholder den, vil videre disposisjonsrett for plassen gå tilbake til styret for ny tildeling etter søkerliste. Styret kan, etter begrunnet søknad, beslutte at en seksjonseier kan beholde

søkeransiennitet i inntil 12 måneder. Dette innebærer at en plass gjøres tilgjengelig for den som står øverst på søkerlisten i opptil 12 måneder eller til annen plass blir tilgjengelig.

Om sameiet har plasser som ingen seksjonseiere eller beboere velger å leie over tid, skal den første ledige plassen stilles til rådighet for korttidsleie for beboere slik at man kan leie den for en måned av gangen. Tilgang skjer etter samme prinsipp som over (ansiennitet). Månedspris settes til tre ganger pris for langtidsleie. Ved venteliste for langtidsleie tilbakeføres plassen til dette formålet senest 3 måneder etter at noen står på venteliste, regnet fra den 1. i påfølgende måned.

Om det er ledige parkeringsplasser/garasjer, og ingen i sameiet er på venteliste eller de som står på venteliste har takket midlertidig nei, er det mulig å legge parkeringsplassene/garasjene ut for leie på det åpne markedet. Slik utleie kan gjøres av styret for ett år av gangen, med mulighet for fornyelse om det ikke er behov i sameiet. Seksjonseiere eller leietakere vil da ha førsterett til å leie plass nr. 2 til markedspris.

Leieprisen for utleie på åpent marked fastsettes av styret etter hva som vurderes som rimelig i markedet på tildelingstidspunktet.

2.7.2 **Ladestasjoner**

Den som disponerer parkeringsplass/garasje kan søke styret om å få sette opp ladestasjon. Tilgjengelig effekt vil avhenge av tilgjengelig kapasitet for lading i sameiet. Montering av ladeboks/innretning skal kun skje etter at løsningen er godkjent av styret. Ved opphør av leie for biloppstillingsplass eller garasje forpliktes sameiet til å kjøpe tilbake fastmontert ladeutstyr, fratrukket en årlig avskrivning på 1/5 av investeringen. Ledige ladestasjoner tildeles etter ansiennitet. Strømforbruk faktureres av styret, og avregnes etter avlesning av strømmåler. Sameiet kan ved manglende betaling for strømforbruk si opp avtale om leie av biloppstillingsplass/garasje med tilhørende ladeutstyr.

3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Unntak fra en fordeling etter sameiebrøkene gjelder utgifter til bredbånd som skal fordeles likt mellom alle sameierne.

Til dekning av fellesutgifter betales et månedlig à kontobeløp som fastsettes i henhold til sameiebrøken på grunnlag av vedtatte budsjetter. Beløpet skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

4. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser og heftelsesform

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. **Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon**

5.1 **SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Dersom seksjonseieren eller den som seksjonseieren har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for hele skaden.

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

Seksjonseierne er ansvarlig for at alt av vedlikehold og/eller reparasjoner og installasjoner i den enkelte seksjon utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Bodene i bodområder skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseieren.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret etter varsling vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

5.2 **SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Der det er mulig og fornuftig skal innkjøp baseres på vurdering av tilbud fra flere leverandører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3 **VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet kan vedta 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

5.4 **BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningene står på byantikvarens gule liste og endringer av fasaden som er forskjellig fra den eksisterende når det gjelder farger, vinduer, balkongdør, balkong, brannbalkong, markiser og annet må godkjennes av byantikvaren og styret på forhånd.

Endring av plassering av kjøkken og bad kan ikke skje uten etter søknad til, og samtykke fra styret i sameiet. Ønsker om endringer av romplanen skal forelegges for styret til uttalelse før igangsetting.

Den som skal gjøre endringer i egen seksjon er selv ansvarlig for å søke bygningsmyndighetene om tillatelse eller finne ut av om slik tillatelse er påkrevd.

Dersom det gjøres inngrep i brannceller skal det sendes søknad om tillatelse til styret og til plan og bygningsetaten.

Endringer på en eierseksjon som krever tillatelse fra plan og bygningsmyndighetene må samtidig også meldes styret. Dette som følge av at styret skal få vurdert i hvilken grad endringen er et brudd på eierseksjonsloven §§ 25 annet ledd og/eller 49 annet ledd bokstav g.

Saker som gjelder ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at en bruksenhet kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning («hyblifisering»), skal behandles på årsmøtet. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning i slike saker.

6. **Mislighold**

6.1 **PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. 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 fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens eller beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

7. Årsmøtet

7.1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt. 7.2 andre ledd gjelder tilsvarende ved innkalling til ekstraordinært årsmøte.

7.4 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 **SAKER ÅRSMØTET KAN BEHANDLE**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 **HVEM SOM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET**

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

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

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

7.8 **LEDELSE AV ÅRSMØTET**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 **FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET. SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET.**

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i Lov om eierseksjoner
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a i Lov om eierseksjoner
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
h) endring av vedtektene om ikke loven stiller strengere krav

7.10 **FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK**

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

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

7.11 **BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE**

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 **BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMMER PÅ ÅRSMØTET**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13 **PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på

årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14 **INHABILITET**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. **Styret**

8.1 **PLIKT TIL Å HA ET STYRE. STYRETS SAMMENSETNING**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2 **VALG AV STYRET, TJENESTETID OG VEDERLAG**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 **STYREMØTER**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 **STYRETS OPPGAVER**

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

8.5 **STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET. MINDRETALLSVERN.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6 **INHABILITET**

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

8.7 **STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8.8 **KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

8.9 **OPPBEVARING AV DOKUMENTASJON**

Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som det er krav om etter loven, på en trygg og forsvarlig måte.

8.10 **VALGKOMITE**

Sameiet skal ha en valgkomite som har til formål å forberede valg av tillitspersoner til årsmøtene. Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer.

Valgkomiteen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomiteen skjer på første møte etter det ordinære årsmøtet.

9. **Forretningsfører**

9.1 **ANSETTELSE ELLER ENGASJEMENT AV FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet har besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 **INHABILITET**

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

10. Regnskap og revisjon

10.1 **PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 **PLIKT TIL Å HA REVISOR**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 25.03.87
Revidert i styremøte 3. desember 2003 (pkt.2, 9, 10 og 11), og i sameiermøte 24. april 2012.
Endring vedtatt av sameiermøtet 25. april 2017 (pkt. 15).
Siste endring vedtatt av årsmøtet 3. juni 2021 (pkt. 13).

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass og andre utvendige områder skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne. Biler eller andre kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre godkjennelse fra sameiets styre foreligger. Dette gjelder også besøkendes biler.

   Adkomst til inngangsdører, garasjer og biloppstillingsplasser skal ikke stenges.

2. Enhver forurensning av gårdsplass og andre utvendige områder skal unngås.

   Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i samsvar med renholdsverkets bestemmelser. Ethvert søl omkring søppelbeholderne må unngås..

3. Banking, risting, lufting og tørking av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på angitt område.

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

FELLESROM

5. Inngangsdører skal være låst hele døgnet.

6. I den kalde årstiden må beboerne holde alle kjellervinduer og dører forsvarlig lukket.

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

8. Trapper med avsatser skal vaskes i henhold til ordning fastsatt av styret.

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.

   Elektrisk lys skal være avslått når fellesrom ikke er i bruk. Dette gjelder likevel ikke trappeoppganger.

10. Søppelnedkastet er sperret og skal ikke brukes.

11. Ved bruk av vaskerianlegget i kjelleren, plikter brukeren å gjøre seg kjent med virkemåten og står ansvarlig for at dette ikke skades på grunn av ukyndig eller skjødesløs bruk. Benyttelse skal til enhver tid følge den praksis som gjelder. Feil eller mangler skal snarest meldes til styret.

    Etter benyttelse plikter vedkommende leieboer å rengjøre utstyr og rom. Det vises for øvrig til egne regler for bruk av vaskerom.

INDRE ORDEN

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

13. Beboerne plikter selv å fjerne snø og is fra eventuell balkong eller brann-

    /luftebalkong. Det er forbudt å grille med kull på balkongene.

14. 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.

15. Sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor seksjonen, eller andre som sameier har gitt tilgang til leiligheten, er informert om og overholder husordensreglene. Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt i hans/hennes husstand. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

    Beboerne plikter å ta hensyn til at gårdene er av eldre dato og at lydisolering mellom seksjonene er svak. Utleiere plikter særskilt å orientere sine leietakere om dette slik at sjenerende støyplager for naboer unngås.

    Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre ikke sjeneres.

    Det skal ikke utøves aktiviteter eller annet som virker generende på omgivelsene, og det skal tas særlig hensyn til den alminnelige nattero mellom kl. 23:00 og 07:00.

    Vær spesielt oppmerksom på at bruk av musikkanlegg og høylytt tale, også på balkongene, ikke må skje til unødig sjenanse for naboene.

    Fester skal varsles andre eiere i god tid på forhånd. Overdreven festing ansees som mislighold av husordensreglene

    Det må vises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til tidspunkt på dagen, fortrinnsvis innenfor ordinær arbeidstid, når det er minst til sjenanse for øvrige beboere. Støyende oppussingsarbeider må ikke forekomme på søndager eller på helligdager. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn- og utflytting av leilighet.

DIVERSE BESTEMMELSER

16. 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 årsmøtet eller styret til enhver tid finner å pålegge for å sikre sameiernes interesser.

17. Tillatelser gitt av styret kan trekkes tilbake av styret eller årsmøtet.

    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.

18. Styret avgjør tvist om husordensregler som første instans og årsmøtetmøtet som siste instans.

EX-DOKUMENTER

A N M E L D E L S E . V.D. 347/36

7 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus m. garasje

på matr.-nr. 15 Observatorie terrasse. Blokk B.

Innlevert 18.febr.1936. Attestert 27/2-36

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19.febr.1936.

Opm.chefen Jr. nr.
Kont. 21. FEB. 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for nr. 15 Observatorie terrasse er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 22/2-1936

Rep. chefen Jr. nr.
mott. 24. FEB. 1936

V. D. BYGNINGSSJEFEN J.J.No. 216/44. OSLO

A N M E L D E L S E.

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. etter eksplosjon.

på matr.nr. 15 A Observatorie Terrasse.

Innlevert 28. januar 1944. Attestert 29/1-44.

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, den 29. januar 1944.

E. S. Alexandersen

Innstilles til godkjennelse.

29/1-44

Anmeldelsen godkjennes.

Oslo, 31. jan. 1944.

mott 1/2 44 A. Skilland

E. S. Alexandersen

Bgv. kl. 24. IV. 43. 5000.

FERDIGATTESTER

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *68 30 40

(for mindre arbeider)

Arbeid: **Fasadeforandring**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Observatorie terrasse 15 A		84/3986

Byggherre

Den Norske Postorganisasjon
Møllergaten 10

0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Snekker Ivar Bilet
Haugerudveien 4,

0674 OSLO 6

PMB/IS

Dato

24.april 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig mht hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Byggingeniør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hertzberg Varmeteknikk A/S
Huldreveien 11
0781 OSLO

Dato: 16.01.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300128-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OBSERVATORIE TERRASSE 15	Eiendom:	211/210/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Observatorie terrasse 15 A og B	Adresse:	Hammersbord torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Hertzberg Varmeteknikk A/S	Adresse:	Huldreveien 11, 0781 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OBSERVATORIE TERRASSE 15

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.01.2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sameiet Observatorie terrasse 15 A og B, Hammersbord torg 1, 0179 OSLO, torigjer@khio.no

BYGGETEGNINGER

OBSERVATORIE-TERRASSE-NR-15

PLAN-AV-1STE-2DEN-3DJE-4DE-ETASJE

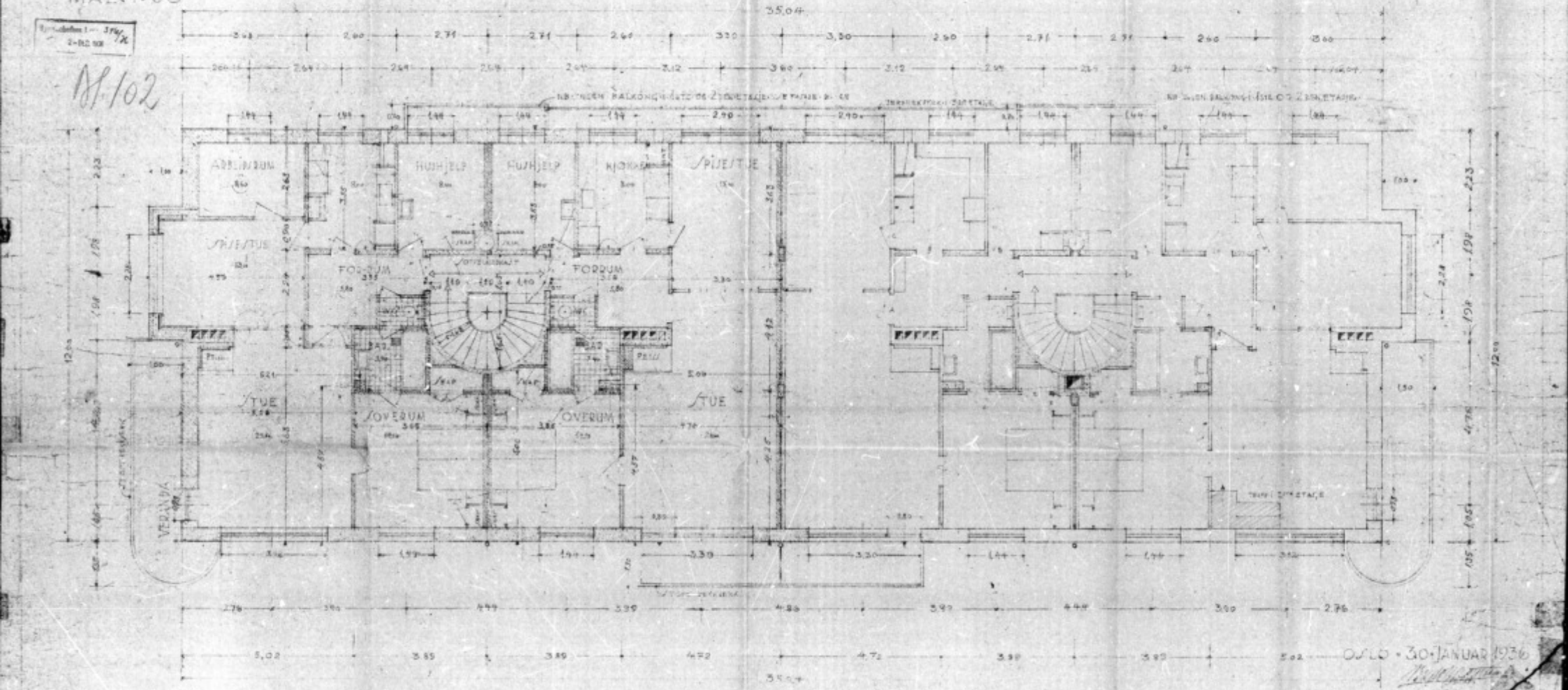
MÅL: 1:50

MUR-TEGLSTEN
BETONG
LETTSTEN
TRE
JOBBESTEN

B.29

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

88.102



RETTET [illegible] 1936 - [illegible] 1936 - [illegible] 1936 [illegible] 1936 [illegible] 1936 [illegible] 1936 [illegible] 1936 [illegible] 1936

NB-ALLE-MÅL-ER-MURMÅL!

NB TOR DETALJARK I SKAL 1:20 OG 1:10

OSLO - 30-JANUAR 1936

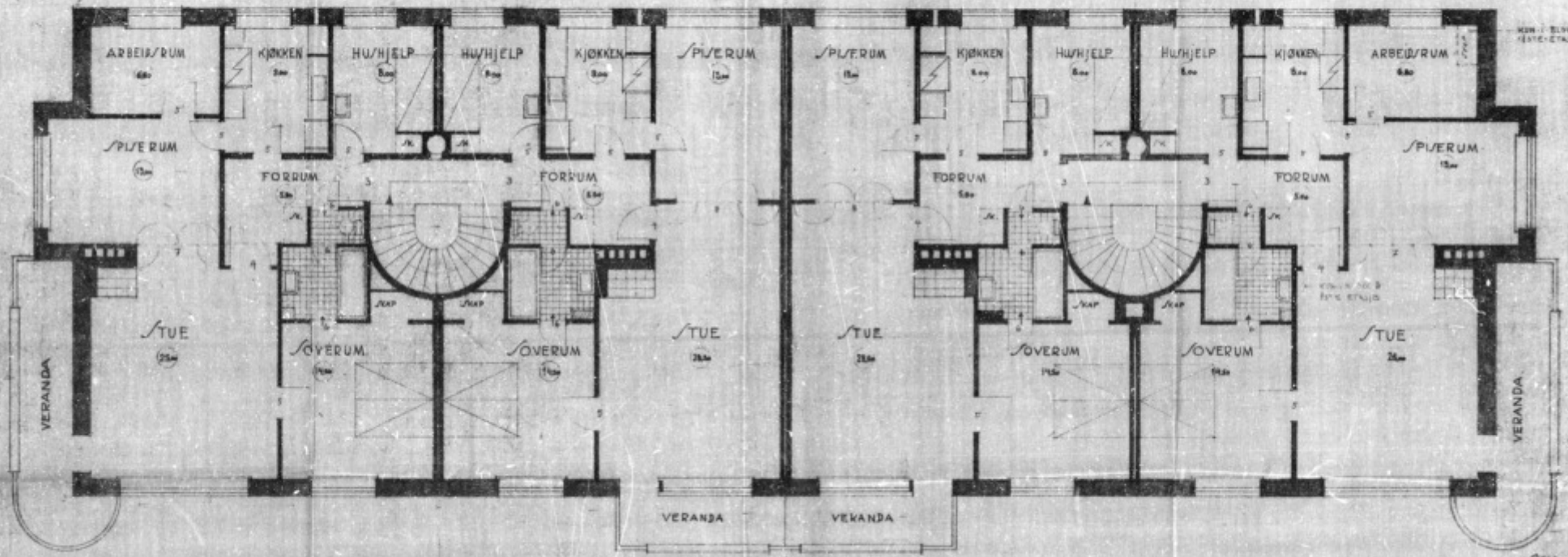
MEDARBEIDER

OBSERVATORIE · TERRASSE · NO. 15. A

ETASJE-PLAN.

BL·83

LEILIGHET 1 · LEILIGHET 2 · LEILIGHET 3 · LEILIGHET 4



LEILIGHET 1 · LEILIGHET 2 · LEILIGHET 3 · LEILIGHET 4

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
OBSERVATORIE TERRASSE 15B

Dato: 13.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512017
8519364

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 210

Vi viser til bestilling av 20250513 for OBSERVATORIE TERRASSE 15B.

GNR. 211 BNR. 210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.08.1935.

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

3683 m²

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

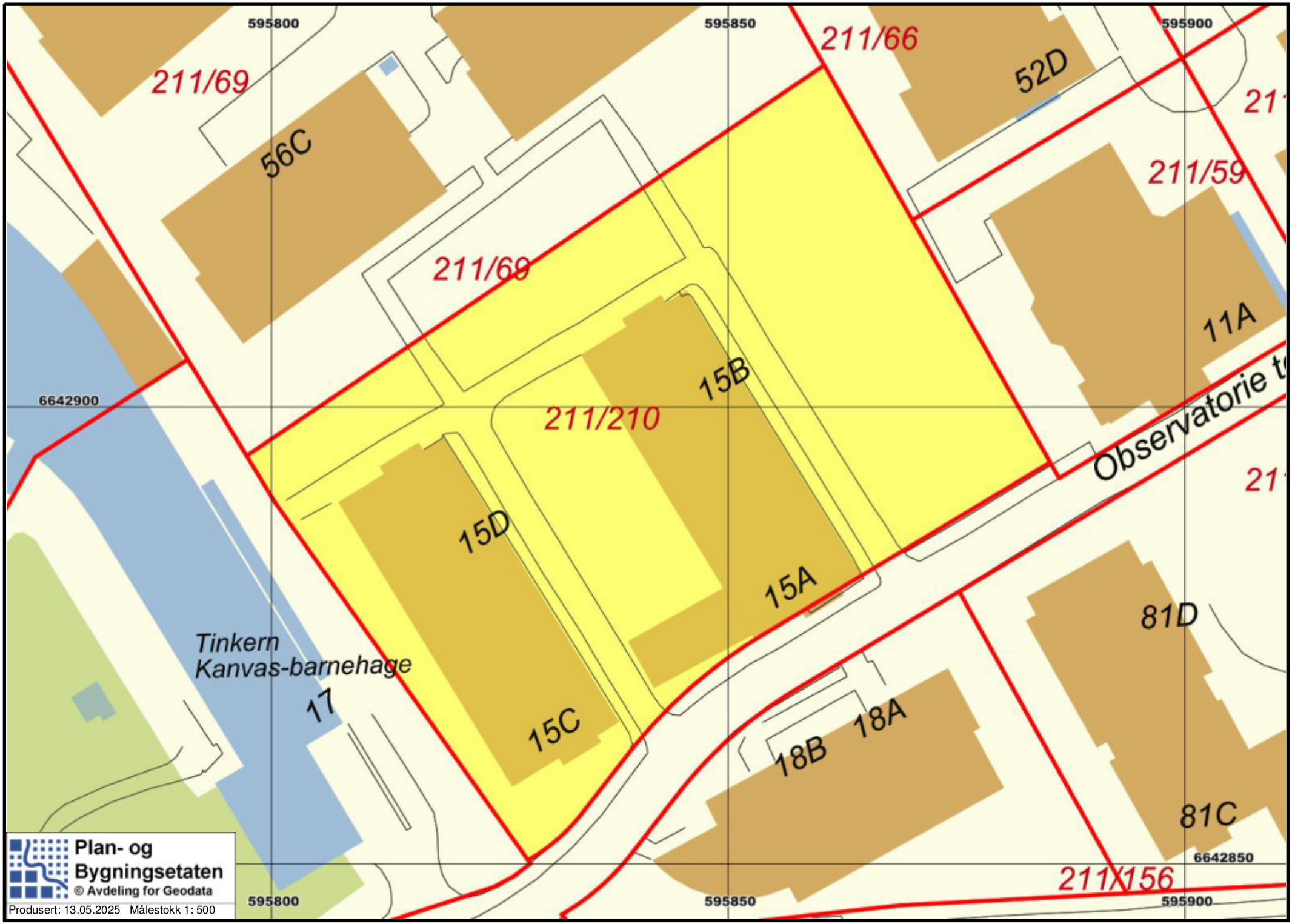
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595800
595850
595900
6642900
6642850
211/69
211/66
211/59
211/210
211X156
56C
52D
11A
15B
15D
15A
15C
18B
18A
81D
81C
17
Tinkern
Kanvas-barnehage
Observatorie t
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.05.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

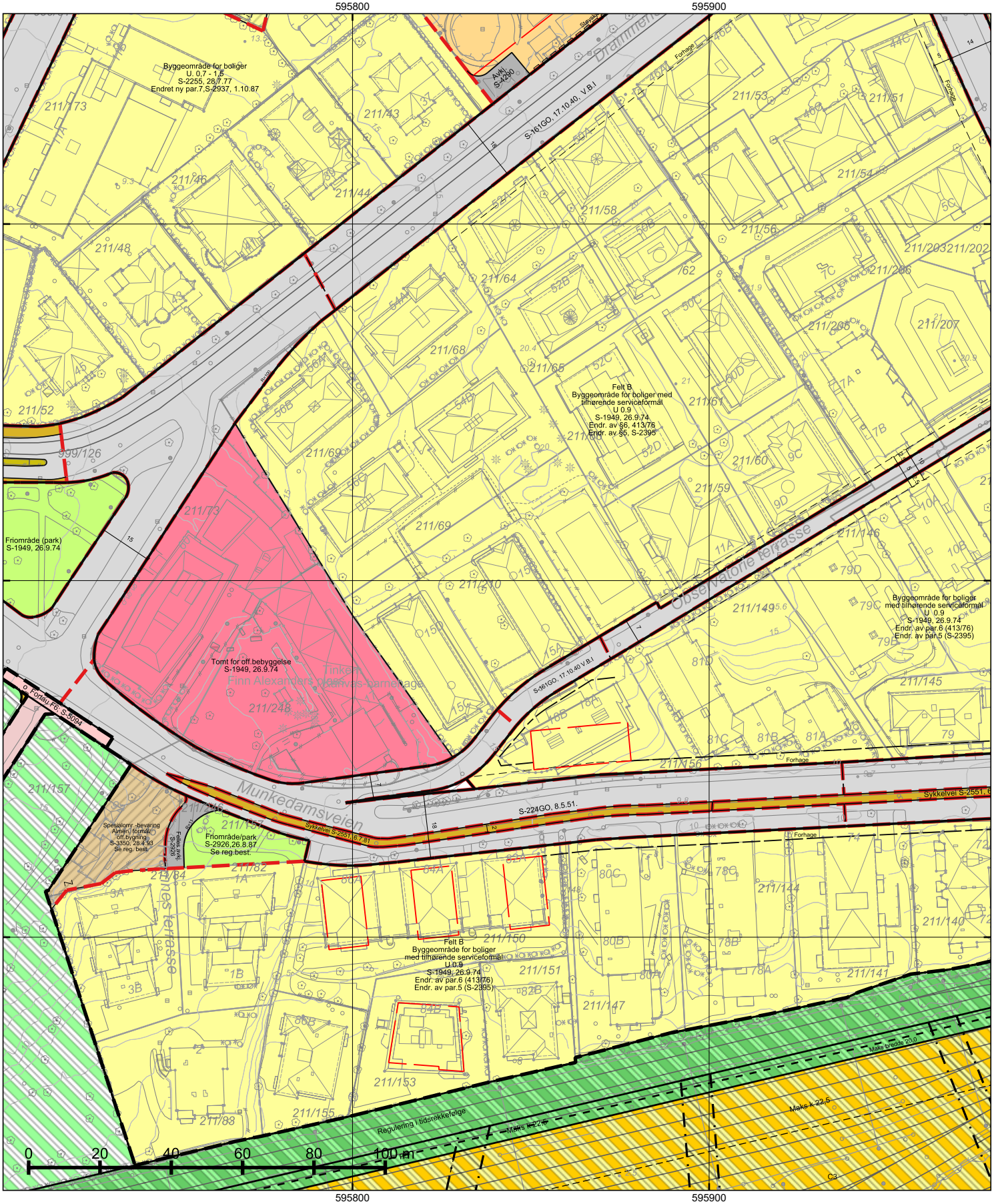
Reguleringskart

– 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: 142903/ 86512017
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: OBSERVATORIE TERRASSE 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/210

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: 13.05.2025
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: 142903/ 86512017
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: OBSERVATORIE TERRASSE 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/210

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

Z Oppheving av eiendomsgrense

- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2021 - Trasé for jernbane
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

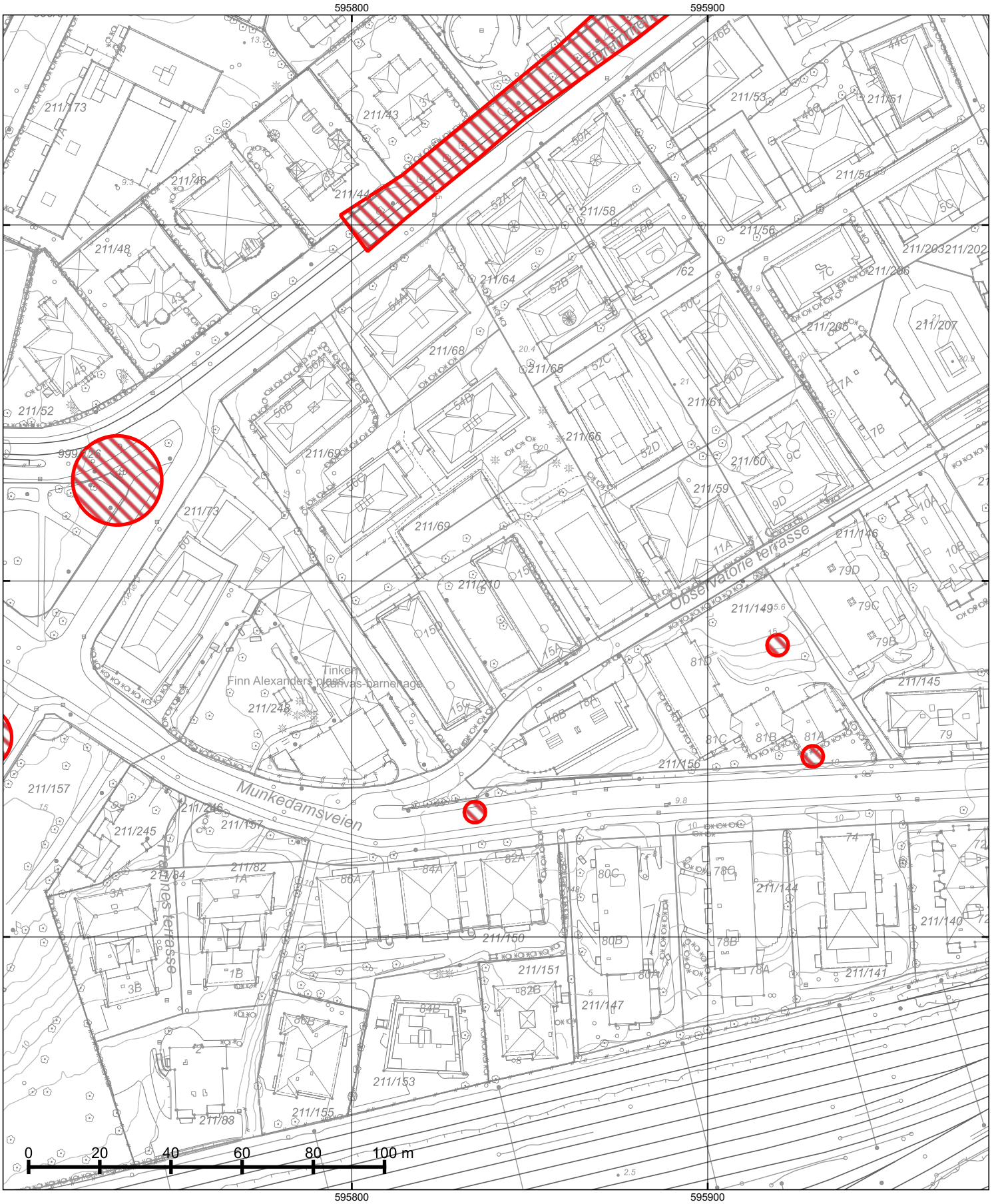
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
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: 142903/ 86512017

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

Adresse: OBSERVATORIE TERRASSE 15B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/210

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: 13.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142903/86512017
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Observatorie terrasse 15 B
Gnr. 211 Bnr. 210 Snr. 26 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0174

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 91 36 99 01

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater