



NORDVIK

# Observatorie terrasse 4D

2 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Observatorie terrasse 4D

## Innhold

|     |                                                 |
|-----|-------------------------------------------------|
| 4   | Nøkkelinformasjon                               |
| 5   | Planløsning                                     |
| 6   | Bilder                                          |
| 33  | Om boligen                                      |
| 43  | Nabolagsprofil                                  |
| 44  | Tilstandsrapport                                |
| 61  | Egenerklæringsskjema                            |
| 68  | Andre vedlegg                                   |
| 137 | Kontaktinfo                                     |
| 140 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 143 | Forbrukerinformasjon om budgivning              |
| 144 | Budskjema                                       |

# Nøkkelinformasjon



Strøken og nyoppusset(2026) 3-r med tilbaketrukket beliggenhet - V.vann/fyr inkl - \*Parkering - Skjermet, rett ved Solli

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Prisantydning          | <b>6 590 000,-</b>     |
| Omkostninger           | <b>1 090,-</b>         |
| Totalpris              | <b>6 591 090,-</b>     |
| Fellesutgifter pr. mnd | <b>4 962,-</b>         |
| BRA-i                  | <b>59 kvm</b>          |
| Soverom                | <b>2</b>               |
| Boligtype              | <b>Andelsleilighet</b> |
| Byggeår                | <b>1938</b>            |
| Eierform               | <b>Andel</b>           |

## Kort fortalt

Påkostet og strøken 3-roms leilighet med gjennomgående høy standard og flotte løsninger!

Perfekt for deg som jakter en "nøkkelklar" leilighet med god standard og rolig beliggenhet.

Svært god planløsning med åpen og romslig kjøkkenløsning hvor det er plass for øy. Snekkerbygd kjøkken med solid benkeplate i keramikk Viola. Flotte solide hvitevare. To gode soverom med plass for dobbeltseng og plasstilpassede skap. Delikat og klassisk badrom med fliser i klassisk utførelse.

Entré med garderobe for oppbevaring

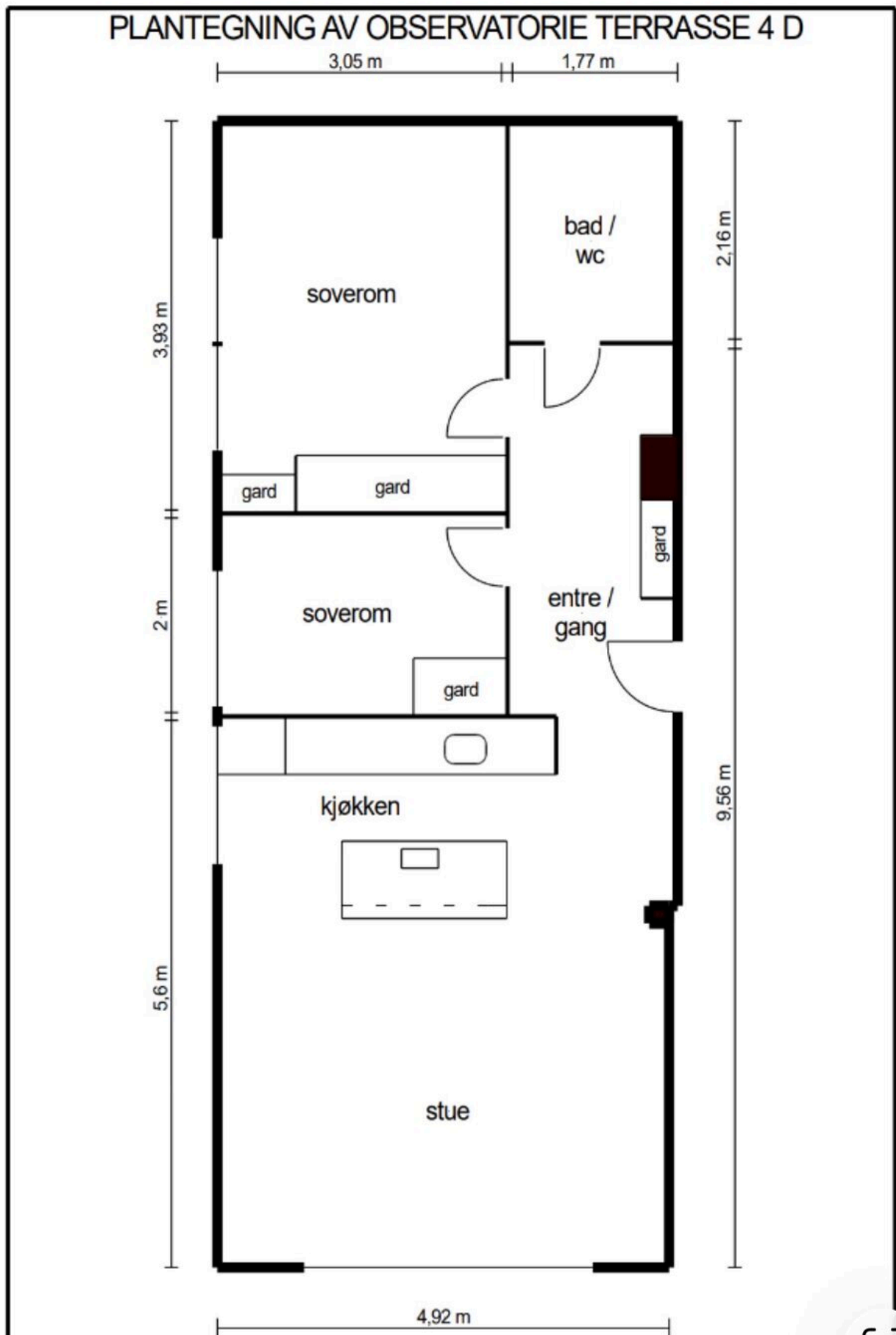
## INFO

Fin felles hage  
Fiskebensparkett  
Varmtvann og fyr inkl  
Plejd styring på lys og varme  
Godt med bodplass  
Fleksibel overtagelse

Ingen dokumentavgift ved kjøp

\*P-plass pt er ledig rett utenfor. Kontakt megler for info





Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.























































































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>





# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
14-0566/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Observatorie terrasse 4D, 0254 OSLO  
Gnr 211, bnr 201, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune  
Andelsnr 18 i BRL OBSERVATORIE TERRASSE 4C-D,  
org.nr. 935699401

**Selger**  
Eskild Gundersen

**Kjøpesum og omkostninger**  
6 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

6 591 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperpakke))  
6 600 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
1938

**Etasje**  
2

**Antall soverom**

2

**Arealer**  
BRA-i: 59 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:  
BRA-i: 59 kvm. Entré / gang, bad / wc, kjøkken - stue, soverom, soverom 2  
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod  
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**  
1.etasje, 59 m<sup>2</sup> BRA-I: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom

Entré/gang  
Innbydende entré og gang med flislagt gulv og elektrisk gulvvarme. Plassbygd garderobeløsning med glassfronter gir gode oppbevaringsmuligheter. Innfelte LED-spotter og Plejd-styring bidrar til et moderne og gjennomført førsteinntrykk.

Stue  
Lys og romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Gulvet er belagt med stilren fiskebensparkett, som sammen med nymalte overflater gir rommet et gjennomført uttrykk. Belysningen er oppgradert med LED-lys og Plejd-styring for enkel styring av lyssettingen. Den åpne planløsningen gir en naturlig sammenheng mellom oppholdsrommene.

Kjøkken  
Påkostet og snekkerbygd kjøkken fra 2026 med matte, profilerte fronter og gjennomførte materialvalg. Kjøkkenet har keramisk benkeplate i Viola, underlimt vaskekum og en frittstående kjøkkenøy som gir gode arbeidsflater og



en sosial sone mot stuen. Integrerte hvitevarer består av stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Planlimt induksjonstopp med integrert kullfilterventilator. Waterguard under benk og komfyrvakt er montert.

#### Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plassbygde garderobeløsninger sørger for gode oppbevaringsmuligheter og er pent integrert i rommet. Fiskebensparkett og nymalte overflater viderefører boligens helhetlige uttrykk.

#### Soverom 2

Boligens andre soverom er velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plassbygde garderobe og fiskebensparkett. Fin størrelse og fleksible møbleringsmuligheter.

#### Bad

Delikat bad som ble vesentlig oppusset høsten 2026. Badet har nedsenket dusjhjørne med herdede glassdører, regn- og hånddusj, heldekkende servant med underskuffer, LED-speil og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmekabler i gulvet. Det foreligger dokumentasjon på membran på gulv og vegger samt bilder fra utførelsen.

#### Felles hage

Utenfor leiligheten ligger det et hyggelig, grønt fellesareal som bidrar til en tilbaketrukket og trivelig ramme rundt boligen.

#### Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Eik fiskebensparkett. Fliser i entre/gang Gulvflater fra høst 2026.

Vegger: Brystningslister i stue, kjøkken og entre/gang. Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlinger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Takhøyde i stue oppmålt til ca. 2,63 m.

Dører: Malte innvendige dører fra Swedoor.

#### Kjøkken:

Velutstyrt, snekkerbygd kjøkken fra 2026 med matte, profilerte fronter og keramisk benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenet har frittstående kjøkkenøy med planlimt induksjonstopp og integrert kullfilterventilator, samt en praktisk sittebenk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Fliser over benkeplaten. Waterguard under benk og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er fra 2026.

#### Våtrom:

Badet ble overflateoppusset høsten 2026 av Polimac Bygg AS. Det er flislagte vegger i dusjonen, mens øvrige veggflater og himling er malt. Himlingen har integrert LED-belysning. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass, regndusj og hånddusj. Videre er rommet innredet med heldekkende servant med underskuffer,

speil med LED-belysning og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plasts luk med klemring og vannlås. Ny membranduk er lagt på eksisterende fliser. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 30 mm. Ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft ved dørterskel.

#### Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Fordelerskap plassert på bad.
- Stoppekraner i fordelerskap.
- Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
- Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc.
- Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventil ved kjøkken.
- Felles varmtvann.
- Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Nyere termostater.
- Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre/gang. En kurs på 20 amp og 4 kurser på 16 amp. Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller. Diverse oppgradering av elektrisk anlegg høst 2026. Nye automatsikringer. Nye kurser til kjøkken. El. gulvarme i gang og diverse downlights og LED-belysning. Nye dimmere, stikkontakter og termostater. Det er motatt risikovurdering, garantskjema og samsvarsærklæring fra Rett Elektro.
- Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.
- Innfelt LED belysning i himling på kjøkken, bad og i entre / gang.
- Led lys stripe i himling i stue.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1983. Isolerglassene er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er også registrert at vindushåndtak på to vinduer på hovedsoverommet er vanskelige å lukke. Alder medfører økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne, varmetap og kondens. Utsifting begynner å nærme seg ut fra normal levetid.

Bad – gulv: Det er registrert tilnærmet flatt gulv i det nedsenkede dusjhjørnet. Gulvet vil fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet og mulig risiko for vannansamling enkelte steder.

Bad – ventilasjon: Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via dørterskel. Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens, lukt, mugg og



fuktskader. Det bør undersøkes med styret om eventuell tilkobling av elektrisk vifte til felles avtrekkskanal er tillatt.

Kjøkken – avtrekk: Kjøkkenet har integrert kullfilterventilator i platetoppen, uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Dette innebærer at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Rapporten opplyser samtidig at det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ventilasjon generelt: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon og veggventil ved kjøkken. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Det anbefales å etablere vegg-/vindusventiler i oppholdsrom som ikke har dette.

Vannbåren varme: Radiator fra byggeår, tilknyttet fjernvarme, med nyere termostater av ukjent alder. Anleggets alder gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for svikt. Det er ikke vurdert behov for tiltak nå, da anlegget fungerer.

Bygningsdeler som har fått TG3:  
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):  
Bad – tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke utført fordi bygningsmessige forhold gjør dette fysisk vanskelig/ikke gjennomførbart.

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

### Parkering

Borettslaget eier totalt fem plasser som leies ut, og per 09.10.2026 er én plass ledig. Leieprisen er kr 1 000,- per mnd.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset av Polimac Bygg As. Ny smøremembran på eksisterende

underlag. Nye fliser og baderomsmøbler. Nye avløpsrør til servant Nytt vegghengt toalett og sistene Nye rør for varmt og kaldt vann, samt nytt fordelerskap. Utført av Rørlegger og Montør Mikolajczyk. Nye LED downlights av Rett Elektro. Alt arbeid er utført i 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny smøremembran av Polimac Bygg. Sluk er ikke byttet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se svar over.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS  
Diverse oppgradering av elektrisk anlegg i 2026. Byttet ut sikringer. Nye kurser til kjøkken. Varmekabler i gang. Diverse downlights og LED-belysning. Nye dimmere, stikkontakter og termostater.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør i leiligheten. Nytt vegghengt toalett og sistene Nye rør for varmt og kaldt vann, samt nytt fordelerskap. Utført av Rørlegger og Montør Mikolajczyk.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målt opp i tidligere salgsoppgave når boligen ble kjøpt

### Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

### Byggemåte

Klassisk funkisgård oppført over tre etasjer samt kjeller. Bygningen har yttervegger i betong- og murkonstruksjoner, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein. Bærekonstruksjoner og leilighetsskillere er utført i mur/betong, med etasjeskillere i armert betong.

Bygningen er fundamentert med betong på antatt faste og stabile masser/ensartet fjell, og har grunnmur i betong samt støpte kjellergulv. Flat takkonstruksjon, trolig teknet med asfaltapp. Taket er ikke besikket direkte, men vurdert fra bakkenivå.

Fellesarealene har støpte trapper med terrassobelegg.



Det er fellesvaskeri i kjeller.

Leiligheten har 2-lags isolerglass i malt trerammer fra 1983. Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Energimerking på boligen er C

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### Oppvarming

Fjernvarme via radiatorer. Felles varmtvann i bygget. Elektriske varmematter i entré / gang. Varmekabler på bad.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 962,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 962,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann og oppvarming (fjernvarme), kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, renhold- og matteleie, vaktmestertjenester (inkl. snømåking), drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Fjernvarme: kr 1 313,-

Felleskostnader: kr 3 072,-

TV/Bredbånd: kr 622,-

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 832 776,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 7 331 102,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 20 andeler.

Borettslaget ble stiftet 04. juni 2025.

Det er ikke avholdt ordinært årsmøte i 2026 og det er derfor ikke fremlagt årsregnskap eller budsjett for borettslaget.

Fra styreleder:



Gården har vært i en families eie siden den ble bygget i 1938 og har fortløpende blitt godt vedlikeholdt etter behov. Vi er pr i dag ikke kjent med behov for større investeringer. Det må samtidig tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan økes dersom andelseierne/årsmøtet ønsker å endre innhold eller omfang av serviceavtaler eller gjennomføre større tiltak.

Forslag til tiltak i kommende vedlikeholdsplaner:

- Skifte branndører i kjeller
- Utbedre gulvbelegg i fellesvaskeri
- Trimme trær i skråningen ned mot nabogården

Dette er forhold som vil behandles på årsmøtet i borettslaget, der både prioriteringer og finansiering må løses i fellesskap.

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### **Styregodkjennelse**

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

### **Informasjon om fellesgjeld**

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### **Vedtekter og husordensregler**

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

## **Tomt**

### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 1 643 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Velkommen til visning!

### **Radonmåling**

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

## **Områdebeskrivelse**

### **Beskrivelse av nærområdet**

Leilighet ligger i et attraktivt og særdeles sentralt område, rett nedenfor Solli plass på Frogner i Oslo. I nærmeste omkrets ligger Nasjonalbiblioteket, Oslo Handelsgymnasium og Ruseløkka skole. Det er gangavstand til byens pulserende uteliv, fasjonable restauranter og hippe kaffebarer. Hydroparken, Skillebekkparken og Tinkern ligger rett i nærheten, og det er kort avstand til Slottsparken.

Videre er det kort vei til populære Sommerro med populære restauranter som bla. Izakaya, To søstre, Plah og Ahaan og Barramon. Her kan man også besøke Vestkantbadet, med svømmebasseng, spaavdeling, treningssenter med mer.

Følger du Bogstadveien og Kirkeveien kommer du til Frognerparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, og i øst ligger Frogner stadion. Tar du en liten avstikker finner du også idylliske Uranienborgparken. For hyggelige søndagsturer anbefales turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren.

Går du promenaden langs vannet fra Aker Brygge kan du stikke bort til Karenslyst allé, en av byens mest ekspanderende og populære gater. Her finner du bl.a. mateventyret Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri og pizzeria.

Området er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med kort gangavstand til Solli plass for trikk og buss, og Nasjonalteateret for tog. Det er få minutters gange til Vika, Aker brygge og Bygdøy allé, samt det meste av Oslos handlegater for øvrig. Spesielt Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat.

## **Offentlige forhold**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17.11.1938.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.



Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger ferdigattest for oppdeling av leiligheter datert 16. april 2007.

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

I forbindelse med oppussingen høsten 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue og eget soverom ble etablert. Flytting av kjøkken stiller normalt krav til prosjektering av ventilasjonsløsning for å kunne bli godkjent. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjenninger og alle kostnader i den forbindelse.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål (felt B) iht. reguleringsbestemmelse S-1949. Vedtaksdato 26.09.1974. Denne planen er helt eller delvis opphavet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn).

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:

Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere - Utarbeidelse av planforslag  
Saksnummer: 202313406 - Reguleringssak  
Det pågår planarbeid for oppgradering av Henrik Ibsens gate og deler av Løkkeveien. Prosjektet har som formål å bedre fremkommeligheten og trafiksikkerheten for gående og syklende, samtidig som kollektivtraffikkens fremkommelighet skal ivaretas. I Henrik Ibsens gate planlegges blant annet opphøye sykkelfelt og oppgradering av kryss på strekningen mellom Ring 1 og Solli plass. I Løkkeveien planlegges de tre øverste

kvartalene opparbeidet som bygate, herunder permanent stenging for gjennomgangstrafikk mellom Huitfeldts gate og Arbins gate. Planarbeidet pågår i sak 2025/06686.

Observatorie terrasse 4 C-D - utskifting av vinduer  
Saksnummer: 2025/14067 - Byggesak

Parkveien 73 - oppdeling av leiligheter og bruksendring av loft til bolig, ny heis - Tidligere adresse: Parkveien 73 A-B  
Saksnummer: 2025/20572 - Byggesak

Observatoriegata 1 - tilbygg - Studentenes Småbarnstue barnehage  
Saksnummer: 2025/12847 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:  
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/211/201/8:  
28.06.1937 - Dokumentnr: 302979 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:201  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1937 - Dokumentnr: 303627 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:201  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2006 - Dokumentnr: 957 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 73/1515

04.09.2007 - Dokumentnr: 699977 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endring av formål/brøk:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 73/1508

19.04.1999 - Dokumentnr: 18964 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:216 Snr:10



Gårdsromsavtale  
Bestemmelse om parkering  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for etat for eiendom og utbygging  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:201  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:  
<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

#### Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som



hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

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

#### Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

#### Betalingsbetingelser

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

#### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hem.no/finn.no](http://hem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på



budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

### **Tilbud på finansiering**

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Hvitvasking**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsめglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.



eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,85% av salgssum – estimert til kr. 48 365,-  
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-  
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-  
Markedspakke kr. 26 500,-  
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-  
Tilrettelegging kr. 7 900,-  
Visningshonorar (NORMALT 3 900,-) 2 stk ink kr. 0,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-  
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-

Samlet skal selger betale kr. 116 127,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. oktober 2026

### Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 45474565

### Megler 2

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF  
Tlf. 46947815

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner  
Wergelandsveien 23B  
0167 OSLO  
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 915491065

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



# Observatorie terrasse 4C

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| <b>Ruseløkka skole (1-10 kl.)</b>        | <b>8 min</b>  |
| 593 elever, 37 klasser                   | 0.6 km        |
| <b>Uranienborg skole (1-10 kl.)</b>      | <b>12 min</b> |
| 789 elever, 43 klasser                   | 0.9 km        |
| <b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b>       | <b>24 min</b> |
| 510 elever, 27 klasser                   | 2 km          |
| <b>Kristelig gymnasium grunnskole...</b> | <b>20 min</b> |
| 408 elever, 30 klasser                   | 1.6 km        |
| <b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b>        | <b>7 min</b>  |
| 416 elever, 25 klasser                   | 2.8 km        |
| <b>Oslo Handelsgymnasium</b>             | <b>3 min</b>  |
| 816 elever, 33 klasser                   | 0.2 km        |
| <b>Wang Toppidrett</b>                   | <b>6 min</b>  |
| 18 klasser                               | 0.5 km        |

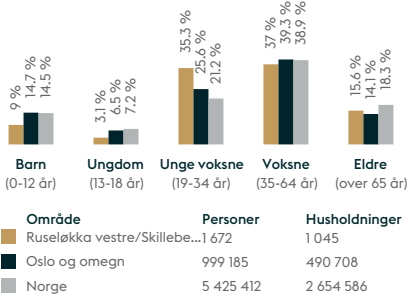
## Offentlig transport

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| <b>Observatoriegata</b>         | <b>2 min</b>  |
| Linje 21                        | 0.1 km        |
| <b>Solli</b>                    | <b>4 min</b>  |
| Linje 12, 13                    | 0.3 km        |
| <b>Nationaltheatret stasjon</b> | <b>13 min</b> |
| Totalt 10 ulike linjer          | 1.2 km        |
| <b>Nationaltheatret</b>         | <b>13 min</b> |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5             | 1.2 km        |
| <b>Oslo S</b>                   | <b>9 min</b>  |
| Totalt 24 ulike linjer          | 3.9 km        |

## Barnehager

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år)</b> | <b>2 min</b> |
| 21 barn                                     | 0.2 km       |
| <b>Ankerhagen barnehage (1-5 år)</b>        | <b>3 min</b> |
| 40 barn                                     | 0.2 km       |
| <b>Hydroparken barnehage (1-5 år)</b>       | <b>5 min</b> |
| 36 barn                                     | 0.4 km       |

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

### Naboskapet

Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

## Sport

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| <b>Trafotaket streetbasketanlegg</b> | <b>2 min</b> |
| <b>Reichweins plass balløkke</b>     | <b>2 min</b> |
| <b>SATS Solli plass</b>              | <b>3 min</b> |
| <b>Studio Jobbsprek</b>              | <b>8 min</b> |

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

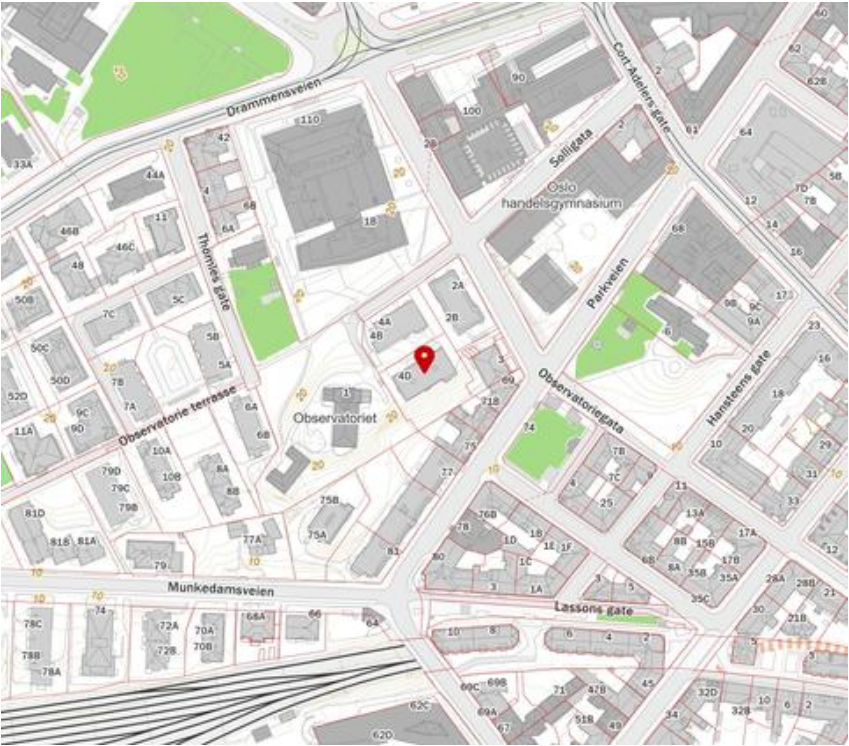
Veldig bra 93/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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



# Tilstandsrapport

📍 Observatorie terrasse 4 D, 0254 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 211, bnr. 201, snr. 18

# Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2026

Rapportdato: 09.10.2026

Oppdragsnr.: 15408-1981

Eiendomsverdi ref nr: RE3668

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



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



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



### Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615





# 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

Frittstående boliggård oppført over 3. etasjer, samt kjeller.

Meget pen og påkostet hjørneleilighet beliggende i høy 1. etasje.

Leiligheten pusset opp høst 2026 og har en god og gjennomført standard.

Nytt kjøkken, bad oppusset, nye gulvflater, listverk, vegg- og himlinger sparklet og malt, oppgradert elektrisk anlegg, nye innerdører, belysning m.m.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

1 bod på ca. 5,3 m<sup>2</sup> i kjeller følger leiligheten.  
Fellesvaskeri i kjeller.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

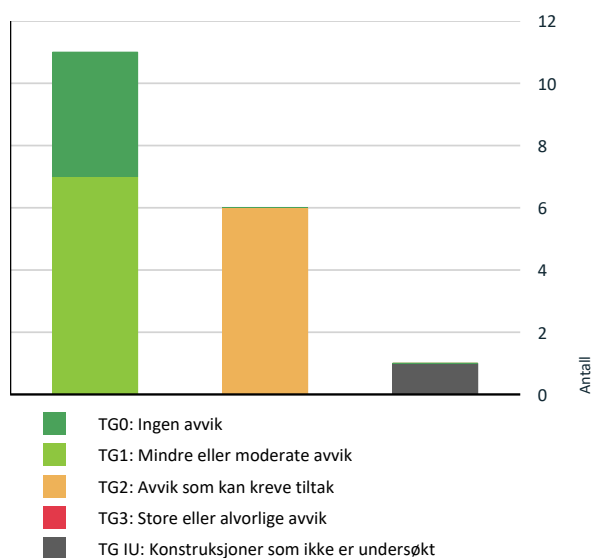
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
I forbindelse med oppussingen høsten 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue og eget soverom ble etablert.  
Flytting av kjøkken stiller normalt krav til prosjektering av ventilasjonsløsning for å kunne bli godkjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr (stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner (nivå 1) av synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken - stue > Avtrekk

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1938

**Kommentar**  
Tatt i bruk i følge Norges  
Eiendommer, Ambita

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                        |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Modernisering | Nytt kjøkken, bad oppusset, nye gulvflater, listverk, vegg- og himlinger sparklet og malt, oppgradert elektrisk anlegg, nye innerdører, belysning m.m. |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Bygning generelt

#### Beskrivelse

Klassisk funksigård.  
Solid bygning over 3 etasjer samt kjeller.  
Fellesvaskeri i kjeller.

Yttervegger i betong og murkonstruksjoner. Utvendig forblendet med speckmurt teglstein.  
Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i mur/betong. Etasjeskillere i armert betong.  
Bygning fundamentert med betong til antatt faste / stabile masser/ ensartet fjell. Betong grunnmur.  
Støpte kjellergulv.  
Flat takkonstruksjon. Taket trolig dekket med asfaltapp.  
Tak er umulig å besiktige og besiktiget fra bakkenivå.  
Støpte trapper med terrassobelegg.  
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1983.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.  
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vindushåndtak på 2 vinduer i hovedsoverom er vanskelig å stenge / lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Vinduer er ca. 43 år, og en utskiftning av disse (pga normal levetid) begynner derfor å nærme seg. Når er vanskelig å si.
- Vindushåndtak etterses av fagmann.

### TG 1 Ytterdører

#### Beskrivelse

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

## INNENDIG

### TG 0 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulvflater består av:  
Eik fiskebensparkett. Fliser i entre/gang  
Gulvflater fra høst 2026.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Veggflater består av:  
Brystningslister i stue, kjøkken og entre/gang.  
Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlinger består av:  
Sparklet/pussede og malte overflater.  
Takhøyde i stue = ca. 2,63 m.

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.



## Radon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## 1 TG 0 Innvendige dører

### Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører fra Swedoor.

## 1 TG 0 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tilpasset garderobeskap med glassfronter i entre/gang og begge soverom.  
Godt med skaplass.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD / WC

#### Generell

### Beskrivelse

Badet oppusset høsten 2026 av Polimac Bygg As.

Årstall: 2026      Kilde: Rekvirent

### 1. ETASJE > BAD / WC

#### Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Dokumentasjon for membran på gulv og vegger fremvist.  
Rekvirent innehar dokumentasjon.  
Bilder for utførende fremvist. Rekvirent innehar bilder.

### 1. ETASJE > BAD / WC

## 1 TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger i dusjhjørne, øvrige malte veggflater.  
Malt innvendig tak med LED belysning.

### 1. ETASJE > BAD / WC

## 1 TG 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 30 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er tilnærmet flatt gulvflate i nedsenket dusjhjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall i nedsenket dusjhjørne til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder i nedsenket dusjhjørne.



Kontroll av fallforhold med digital vater.

# Tilstandsrapport



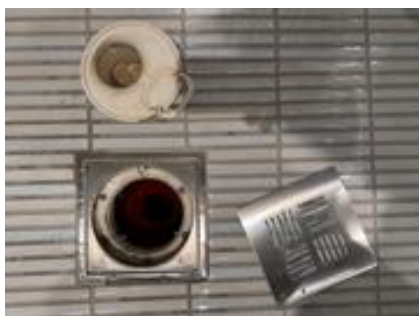
Kontroll av høydeforskjell med krysslaser fra flislagt gulvflate ved dørterskel til overkant av slukrist i dusjhjørne.

## 1. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Vannlås. Ny membranduk på eksisterende fliser.



Kontroll av sluk

## 1. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med nedsenket dusjhjørne. Dører med herdet glass.  
Regn og hånddusj.  
Heldekkende servant med underskuffer.  
Speil med LED belysning over servant.  
Vegghengt toalett.  
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

## 1. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtreksventil i himling. Tilluft via dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

- Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

## 1. ETASJE > BAD / WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN - STUE

### TG 0 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Velutstyrt snekkerbygd kjøkken med matte profilerte fronter.  
Keramisk benkeplate med underlimt vaskeum.  
Sittebenk.  
Frittstående kjøkkenøy med planlimt induksjon platetopp.  
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.  
Fliser over benk.  
Waterguard under benk.

Kjøkken og hvitevarer fra 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Rekvirent



Vannlås under kjøkkenbenk.

## 1. ETASJE > KJØKKEN - STUE

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.  
Komfyrvakt monteret.

Årstall: 2026

Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneløst klima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Fordelerskap plassert på bad.  
Stoppekraner i fordelerskap.

Kontrollskjema ved installasjon av Upnor System rør-i-rør-system, sanitærinstallasjoner fremvist.  
Rekvirent innehar dokumentasjon.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.  
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.  
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.



Fordelerskap for rør i rør

### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.  
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.  
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Øvrige avløpsrør til boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.  
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.  
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventil ved kjøkken.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler enn de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

#### Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

## Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Felles varmtvann.  
Fellesinstallasjoner i bygget er ikke vurdert i denne rapporten

### TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

#### Beskrivelse

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.  
Nyere (ukjent alder) termostater.

#### Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

## Oppvarming

#### Beskrivelse

Radiatorer.  
Elektriske varmematter i entre / gang.  
Varmekabler på bad.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre/gang.

En kurs på 20 amp og 4 kurser på 16 amp.  
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Diverse oppgradering av elektrisk anlegg høst 2026.  
Nye automatsikringer.  
Nye kurser til kjøkken.  
El. gulvarme i gang og diverse downlights og LED-belysning.  
Nye dimmere, stikkontakter og termostater.

Det er motatt risikovurdering, garantskjema og samsvarsærklæring fra Rett Elektro.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.  
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.



Sikringskap



Kursfortegnelse

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.  
Røykvarsler/brannvarsling, sløkkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Innfelt LED belysning i himling på kjøkken, bad og i entre / gang.  
Led lys stripe i himling i stue.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



# 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

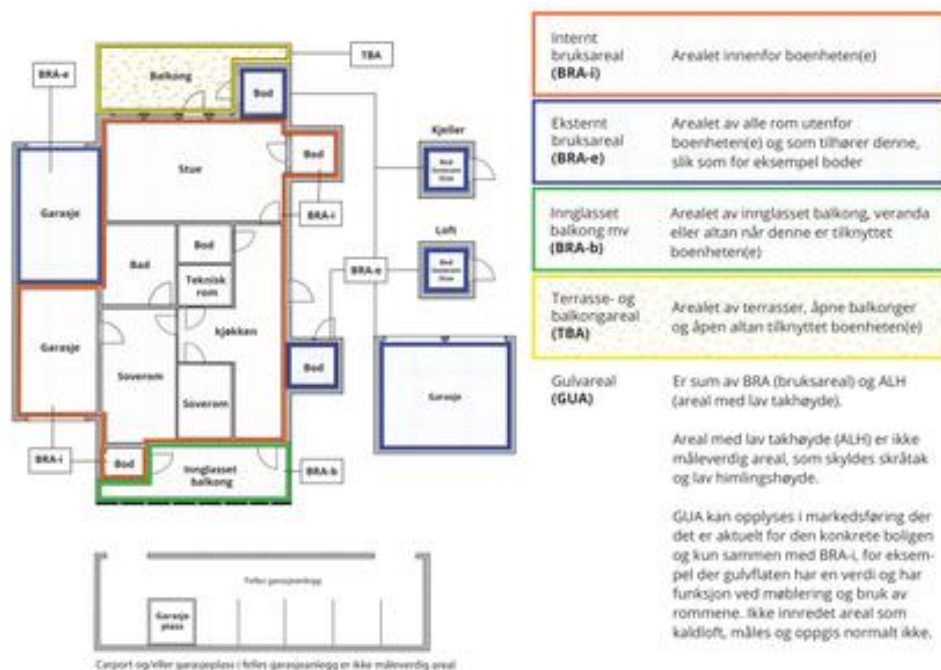
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| 1. etasje      | 59                            |                             |                            | 59  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>59</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>64</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                                            | Bod                         |                            |
| 1. etasje | Entré / gang, bad / wc, kjøkken - stue, soverom, soverom 2 |                             |                            |

### Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,3 m<sup>2</sup> i kjeller. Merket nr. 18.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk foreskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemelte / godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).  
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.  
rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I forbindelse med oppussingen høsten 2026 ble kjøkken flyttet ut i stue og eget soverom ble etablert.  
Flytting av kjøkken stiller normalt krav til prosjektering av ventilasjonsløsning for å kunne bli godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                        | Rolle                  |
|------------|----------------------------------|------------------------|
| 08.10.2026 | Jan Gravdehaug<br>Vetle Hazeland | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 211  | 201  |      | 18   | 1643.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Observatorie terrasse 4 D

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Boligselskap                            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører       | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|------------------------|---------------------------|
| H0103/BRL OBSERVATORIE<br>TERRASSE 4C-D | 935699401 | H0103     | Usbl - TLF 22 98 38 00 | Eskil Gundersen           |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

18

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentralt og attraktivt beliggende på Solli Plass. Gode adkomstforhold. Kort vei til forretninger, skoler, barnehager og trikk-/bussforbindelser i alle retninger.

Gangavstand til Aker Brygge, sentrum, parker og grøntområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 1 643,10 m<sup>2</sup>

Opparbeidede fellesarealer. Beplantet fellesarealer med plen, prydbusker og trær.

Asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Fellespolise for borettslaget (ikke innbo).

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar                                                                                                         | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Infoland.no      |      | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring    |      | Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.                                                   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Rekvirent        |      | Vetle Hazeland som viste leilighet og ga opplysninger                                                             | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsfører |      | Div. opplysninger fra forretningsfører                                                                            | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.10.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsen skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningssakkyndig i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



## Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

---

Vetle Hazeland

9578-5999-4-3690712

2026-10-09 13:13:36

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures



# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
9. okt. 2026

Oppdragsnummer  
14-0566/26

## Om eierskapet

### Gateadresse til salgsobjekt

Observatorie terrasse 4D, 0254 OSLO

### Meglerfirma

Nordvik Frogner

### Selgere

Eskild Gundersen

### Fullmektige

Vetle Hazeland for Eskild Gundersen

### Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?

Nei

### Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

3. august 2026

### Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Ja. Eskild Gundersen

### Selges eiendommen som et dødsbo?

Nei

### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

### Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Nei

### Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oppusset av Polimac Bygg As. Ny smøremembran på eksisterende vegg. Ny toppmembran på eksisterende underlag. Nye fliser og baderomsmøbler. Nye avløpsrør til servant Nytt vegghengt toalett og sisterner Nye rør for varmt og kaldt vann, samt nytt fordelerskap. Utført av Rørlegger og Montør Mikolajczyk. Nye LED downlights av Rett Elektro. Alt arbeid er utført i 2026.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ny smøremembran på eksisterende vegger. Ny toppmembran på eksisterende gulv. Jobb utført av Polimac Bygg. Sluk er ikke byttet.

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se svar over.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rett Elektro AS Diverse oppgradering av elektrisk anlegg i 2026. Byttet ut sikringer. Nye kurser til kjøkken. Varmekabler i gang. Diverse downlights og LED-belysning. Nye dimmere, stikkontakter og termostater.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nye avløpsrør i leiligheten. Nytt vegghengt toalett og systerne Nye rør for varmt og kaldt vann, samt nytt fordelerskap. Utført av Rørlegger og Montør Mikolajczyk.

---

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

Nei

---



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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## **Offentlige og private forhold**

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målt opp i tidligere salgsoppgave når boligen ble kjøpt**

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---



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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 14-0566/26**

# Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn

**Vetle Hazeland**

Dato

**2026-10-09**

Identifikasjon



**Vetle Hazeland**

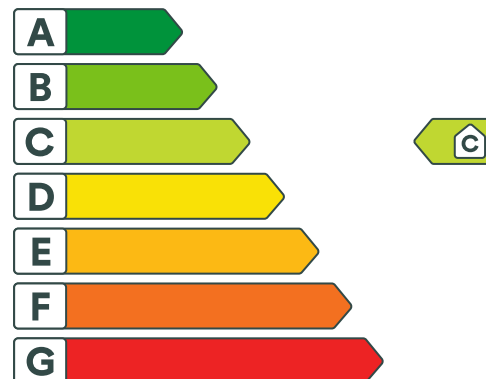


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





|                                                       |                                                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Observatorie terrasse 4D, 0254 OSLO</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>21.05.2026</b>           | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-299686</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>               | Bygningsnummer<br><b>80494513</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>211</b>                             | Bruksnummer<br><b>201</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>4</b>                            | Bruksenhetsnummer<br><b>H0103</b>              |



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

|                                            |                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1938</b>                     | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>         |
| Bruksareal<br><b>97,0 m²</b>               | Oppvarmet bruksareal<br><b>97,0 m²</b>   |
| Oppvarmet etasje<br><b>1</b>               | Bygningsmateriale<br><b>MurTeglstein</b> |
| Oppvarming<br><b>Fjernvarme</b>            |                                          |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b> |                                          |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**134,38 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**134,38 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**21 539 kWh**



## Observatorie terrasse 4D, 0254 OSLO



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |





## Observatorie terrasse 4D, 0254 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.10.26 Side 1 av 2

|                                |           |                         |                   |            |
|--------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------|------------|
| BRL Observatorie Terrasse 4C-D | Vår ref.: | 2761/18                 | Fødselsdato eier: | 26.08.1965 |
| Observatorie terrasse 4 D      | Type:     | Borettslag frittstående |                   |            |
| 0254 OSLO                      | Eiere:    | Eskild Gundersen        |                   |            |
| Organisasjonsnr: 935 699 401   | Andelsnr: | 18                      |                   |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 962

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                    |       |
|------------------|--------------------|-------|
| Felleskostnader: | Tillegg fjernvarme | 1 313 |
|                  | Felleskostnader    | 3 027 |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd        | 622   |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### 3: Fellesgjeld

|                            |   |                          |   |
|----------------------------|---|--------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppgg.:   | 0 |
| Klient ajourf. lån:        |   | Klient gj. s. årsoppgg.: | 0 |

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mette Kathrine Evensen Moltke-Hansen

Adresse: Setra vei 26

Postnr/-sted: 0786 OSLO

Telefon: Mob.: 91321532

E-post: memo@fhi.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

|            |       |                       |           |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 6 130 700 |
| Andelsnr:  | 18    | Partialobligasjonsnr: |           |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1938

Gårds/bruksnr: 211/201

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1643.1

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |            |                     |              |        |       |
|-------------------|------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:     | 01.05.2026 | Første innflytting: | 01.05.2026   | SSBnr: | H0103 |
| Etasje:           | 1          | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Heis:             | Nei        |                     |              |        |       |
| Parkeringstype:   | Ingen ()   |                     |              |        |       |
| Systemlås:        | Nei        | Antall rom:         | 2            |        |       |
| Husdyrhold:       |            | Oppr. antall rom:   | 2            |        |       |
| Livsløp standard: | Nei        | Kategori:           | Leilighet    |        |       |
| Fasiliteter:      |            |                     |              |        |       |



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 08.10.26 Side 2 av 2

BRL Observatorie Terrasse 4C-D

**Vår ref.:** 2761/18**Fødselsdato eier:** 26.08.1965

Observatorie terrasse 4 D

**Type:** Borettslag frittstående

0254 OSLO

**Eiere:** Eskild Gundersen**Organisasjonsnr:** 935 699 401**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

## STIFTELSESDOKUMENT BRL OBSERVATORIE TERRASSE 4C-D

BRL Observatorie Terrasse 4C-D stiftes av

|                  |             |                                   |
|------------------|-------------|-----------------------------------|
| Navn:            | Org.nr.:    | Adresse:                          |
| Alfanor 25032 AS | 935 481 813 | Gamle Drammensvei 40 1369 Stabekk |

Vedtatt navnendring til

Rajo Invest AS

Stiftelsesmøte ble avholdt med alle stifterne til stede i selskapets lokale, den 04.06.2025 kl. 10.00.

Stifter Alfanor org nr. 935 481 813, vedtatt navnendring til Rajo Invest AS, var representert ved styreleder Niels Henrik Evensen og styremedlem Mette Kathrine Evensen Moltke-Hansen.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

### 1. Formål

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i eiendommen med gnr. 211 bnr. 201 seksjonene 1-20 i Oslo kommune. Borettslaget kan drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder utleie og salg av andeler i borettslaget.

### 2. Vedtekter

Borettslagets vedtekter fremgår av vedlegg 1, som er en del av stiftelsesdokumentet.

### 3. Styre og revisor

Første styre for borettslaget skal være:

Niels Henrik Evensen ble valgt som styreleder.

Jens Otto Moltke-Hansen ble valgt som styremedlem.

Mette Kathrine Evensen Moltke-Hansen som styremedlem.

Crowe Partner Revisjon AS org nr. 922 829 845 med adresse Dronning Mauds gate 10 0250 Oslo, ved statsautorisert revisor Anne Gudrid Tomterstad skal være første revisor for Borettslaget.

### 4. Tegning av andeler og innskudd

Alfanor 25032 AS org. nr. 935 481 813. vedtatt navneendring til Rajo Invest AS tegner 20 andeler, hver pålydende kr 5 000,-.



For hver andel innbetales kr. 5 000,-. Til sammen kr. 100 000,-.

Betaling av totalt kr. 100 000 skal skje til Borettslagets konto innen 14 dager etter stiftelsen.

## **5. Finansieringsplan**

Finansieringsplan for laget fremgår av vedlegg 2.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

## **6. Åpningsbalanse**

Stifterne har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen er vedlegg 3 til stiftelsesdokumentet og inngår som en del av dette.

På bakgrunn av ovennevnte er BRL Observatorie Terrasse 4C-D stiftet.

Oslo, den 04.06.2025

Signeres elektronisk

Signeres elektronisk

\_\_\_\_\_  
Niels Henrik Evensen

\_\_\_\_\_  
Mette Kathrine Evensen Moltke-Hansen

Styrets leder

Styremedlem

### **Vedlegg:**

1. Vedtekter for BRL Observatorie terrasse 4C-D
2. Bygge- og Finansieringsplan for BRL Observatorie terrasse 4C-D.
3. Åpningsbalanse for BRL Observatorie terrasse 4C-D.
4. Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven
5. Villighetserklæring fra revisor
6. Erklæring fra revisor som bekrefter at innskuddskapitalen er innbetalt





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 14:03

**SENT BY OWNER:**

Thomas Gram Clark - 04.06.2025 10:44

**DOCUMENT ID:**

BkZDVY6fxg

**ENVELOPE ID:**

HygPwt6fgg-BkZDVY6fxg

**DOCUMENT NAME:**

Stiftelsesdokument Brl Observatorie terrasse 4C-D.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6a5aced0930ed0204aef5f420bbf2b9fdc31c7a67ed22a1

0624e67bb2e379cdb4b2b151ef0ab884b3bf76c93e8031

189ac9898acbde9535d62743dfed87f24c4

## Activity log

| RECIPIENT                      | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|--------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Mette Kathrine E Moltke-hansen | Signed        | 04.06.2025 11:49 | eID    | Norwegian BankID (DOB: 61/03/20) |
| memo@fhi.no                    | Authenticated | 04.06.2025 11:48 | Low    | IP: 83.118.189.233               |
| Niels Henrik Evensen           | Signed        | 04.06.2025 14:03 | eID    | Norwegian BankID (DOB: 58/06/10) |
| n-even@online.no               | Authenticated | 04.06.2025 14:01 | Low    | IP: 46.212.235.65                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Attachments

| NAME ( DOCUMENT SIZE )                                                                      | SHA-512                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Stifelsesdokument Brl Observatorie terrasse 4C-D.pdf-pAdES-rJ32wtTfeg.pdf (100013 bytes) | 1c66c3f15c3257346a11e6c0f5<br>64f4bfd62ebf2bb10bc2696c92<br>e428f268c697ba2eba1699d9f<br>546aa7bce3392dad3857fb2a<br>370fe53cf3cd8c86d3fef3c730      |
| 2. Stifelsesdokument Brl Observatorie terrasse 4C-D.pdf-pAdES-r1fPoDFpMxe.pdf (99817 bytes) | 47bde4c95b16b10177a6e456f<br>7b4b6c6b8905bccf052a68a88<br>d33f225c58006cf7482940518<br>3208c3209084a909b2331a54d<br>92c1d4813f08814a6c8e98951<br>1af |

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 23. mars 2026 kl. 09.00

Sted: Teams

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Observatorie Terrasse 4C-D Brl.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kjersti Ekern Villand

### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kjersti Ekern Villand

### 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Mette Katrine Evensen Moltke-Hansen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Antall fremmøtte med stemmerett: | 2 |
| Antall fremlagte fullmakter:     | 0 |
| Totalt:                          | 2 |

### 1.5 Godkjenning av innkalling

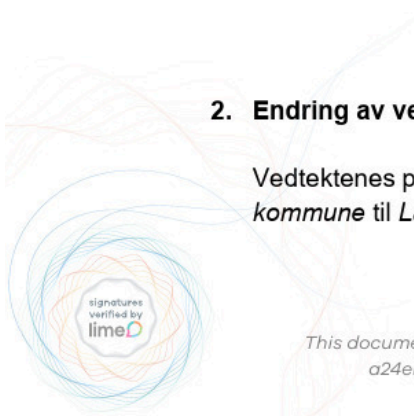
Vedtak: Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

## 2. Endring av vedtekter

Vedtektenes pkt 1.1 andre setning, ble endret fra *Lagets forretningskontor er i Bærum kommune* til *Lagets forretningskontor er i Oslo kommune*.



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:  
a24eb3694a8a8230cef9a39ad94f93af3dd23168457c7805b0c2127d930185d7



Pkt 1.2 *Del av eierseksjonssameie* ble fjernet.

Pkt 2.1 *Andeler*, første ledd, endret fra:

*Borettslaget består av 20 andeler, hver pålydende kr 5 000,-. Alfamor 25032 AS org. nr. 935 481 813, vedtatt navnendring til Rajo Invest AS, eier ved stiftelse samtlige andeler, jf. borettslagsloven § 2-12.*

Til

*Borettslaget består av 20 andeler, hver pålydende kr 5 000,-. Rajo Invest AS eier ved stiftelse samtlige andeler, jf. borettslagsloven § 2-12*

2.ledd endres fra:

Etter ferdig seksjonering og salg skal følgende gjelde for borettslagets andeler:

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Andel 1 har seksjon 1 osv. slik at andel 20 har seksjon 20. Med unntak av stifter Alfamor 25032 AS, vedtatt navnendring til Rajo Invest AS org. nr. 935 481 813, kan hver andelseier bare eie én andel.

Til

*Det skal være knyttet én andel til hver bolig.*

Pkt 5.1 Fordeling og inndrivning, 2.ledd endres fra

*Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt som boligens bruttoareal/totalt bruttoareal i borettslaget.*

Til

*Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt som boligens bruttoareal/totalt bruttoareal i borettslaget som fremkommer av bygge-og finansierungsplanen.*

Pkt 7.2 Innkalling til generalforsamlingen får et nytt punkt:

*Med skriftlig innkalling til generalforsamling menes dokumenter sendt per e-post eller annen betryggende elektronisk kommunikasjon, med mindre en andelseier uttrykkelig har reservert seg og krevd papirpost.*

*Pkt 7.3 pkt Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.*

*Dette pkt slettes*

Pkt 7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll, 2.log 3.ledd slettes.

*Fra og med 1 januar 2028 gjelder følgende: Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.3 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.*

*Frem til og med 31 desember 2027 anses borettslaget å være i en etableringsfase, da borettslaget er opprettet i 2025. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler. Ut over punktene 1-4 og 7 i punkt 7.3 ovenfor, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deler på*



*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:  
a24eb3694a8a8230cef9a39ad94f93af3dd23168457c7805b0c2127d930185d7*

*generalforsamlingen. Det samme gjelder for styremedlemmer, med mindre minst et Styremedlems tjenestetid nærmer seg avsluttet periode, eller styremedlemmet ikke eier en andel eller har en rolle i en juridisk person som eier en andel i borettslaget.*

Pkt 8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Ledd 2, slettes

*Styret representerer borettslaget i og ovenfor Eierseksjonssameiet Observatorie Terrasse 4 C og D org. nr. 990 047 642. Styret i borettslaget håndhever eierseksjonssameiets vedtekter ovenfor andelshaverne.*

*5.ledd endres fra:*

*Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, og frem til og med 31 desember 2027 med enstemmighet fatte vedtak om:*

*Til*

*Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:*

Det settes inn et nytt pkt 8.3, Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

Pkt 9 Forretningsfører 1.ledd endres fra:

*Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamling vedta at laget skal ha en forretningsfører. Ved stiftelsen er det besluttet at borettslaget ikke skal ha forretningsfører.*

Endres til:

*Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamling vedta at laget skal ha en forretningsfører.*

**Vedtak:** Nye vedtekter ble gjennomgått og vedtatt.



This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:  
a24eb3694a8a8230cef9a39ad94f93af3dd23168457c7805b0c2127d930185d7

---

Kjersti Ekern Villand  
Møteleder

---

Mette Katrine Evensen Moltke-Hansen  
Valgt av generalforsamlingen



*This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint:  
a24eb3694a8a8230cef9a39ad94f93af3dd23168457c7805b0c2127d930185d7*



# Document Verification

## Document Information

**Name:** Observatorie Terrasse 4C-D Brl - Protokoll eks ord generalforsamling 23.03.2026  
**Sent by:** Kjersti Ekern Villand  
**Sent date:** 2026-04-13 12:34:25 UTC  
**Signed by all parties:** 2026-04-13 13:26:54 UTC  
**Signing/transaction ID:** 2862  
**Original document file ID:** 1552065  
**Original document fingerprint:**  
a24eb3694a8a8230cef9a39ad94f93af3dd23168457c7805b0c2127d930185d7

---

## Signed By

**Name:** Kjersti Ekern Villand  
**E-mail:** kev@usbl.no  
**Signed date:** 2026-04-13 12:35:23 UTC  
**IP address:** 46.212.176.36, 10.128.157.191  
**Platform:** Windows  
**Signing method:** Norwegian BankID  
**Browser:** Edge 146.0.0  
**PID :** 9578-5999-4-1055315  
**Date of birth:** 1984-04-07  
**Transaction id:** AldlIQtb0NvIJTdtYdnD84lOBFPZOoadzmNE4x6NiRcnksJlzikRMrP62nJwAt4G  
**Receipt url:** <https://signature.lime-technologies.com/receipt/AldlIQtb0NvIJTdtYdnD84lOBFPZOoadzmNE4x6NiRcnksJlzikRMrP62nJwAt4G>

---

**Name:** Mette Kathrine E Moltke-hansen  
**E-mail:** memo@fhi.no  
**Signed date:** 2026-04-13 13:26:53 UTC  
**IP address:** 31.25.222.166, 10.128.65.41  
**Platform:** Windows  
**Signing method:** Norwegian BankID  
**Browser:** Edge 146.0.0  
**PID :** 9578-5998-4-968756  
**Date of birth:** 1961-03-20  
**Transaction id:** KYVUyFclhKSO1HtTgBEVsefTvX2Svs5sv0coVgeWxQvPqHL5z8cGom1TDrlgtcKZ  
**Receipt url:** <https://signature.lime-technologies.com/receipt/KYVUyFclhKSO1HtTgBEVsefTvX2Svs5sv0coVgeWxQvPqHL5z8cGom1TDrlgtcKZ>

---



*This document has been digitally signed by the parties listed above using Lime eSign.  
Party initiating electronic signature process in Lime eSign identified as Boligbyggelaget Usbl (950285680).*

**PROTOKOLL**  
**FRA**  
**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I**  
**BRL OBSERVATORIE TERRASSE 4C-D**  
(org.nr. 935 699 401)

12.03.2026 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i BRL Observatorie Terrasse 4C-D som digitalt møte.

Til stede: Eneste andelseier Rajo Invest AS org. nr. 935 481 813, representert ved styreleder Mette Kathrine Evensen Moltke-Hansen og styremedlem Otto Moltke-Hansen. Samtlige andeler var dermed representert.

**1. GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA**

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

**2. VALG AV MØTELEDER OG MEDUNDERTEGNER**

Mette Kathrine Evensen-Moltke-Hansen ble valgt til å lede møtet og Otto Moltke-Hansen til å medundertegne protokollen.

**3. VALG AV NYTT STYRE**

Følgende ble valgt til nytt styre i borettslaget:

Styreleder: Mette Kathrine Evensen Moltke-Hansen, født 20.03.1961

Styremedlem: Otto Moltke-Hansen, født 27.10.1994

Styremedlem: Ingrid Staff, født 20.02.1992

Ingen flere saker ble behandlet. Generalforsamlingen ble deretter hevet og protokollen underskrevet.

Oslo, 01.04.2026

\_\_\_\_\_  
Mette Kathrine Evensen Moltke-Hansen

\_\_\_\_\_  
Otto Moltke-Hansen



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.04.2026 23:38

**SENT BY OWNER:**

Toralv Follestad · 01.04.2026 16:51

**DOCUMENT ID:**

SJ7kW2cjWI

**ENVELOPE ID:**

BkZJZ25ibl-SJ7kW2cjWI

**DOCUMENT NAME:**

Protokoll ekstraordinær GF BRL Observatorieterrasse 4C-D  
nytt styre120326.pdf

1 page

**SHA-512:**

04c1669c538711e6ff8f649f6b4c4ae4245b8afe47a4ea2f2  
7e85207ec43e06fbd3ef9484a4ab9054d061472b34e371d  
dbdb0acd4d00943a0fb020a2faf7b35b

## Activity log

| RECIPIENT                           | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Mette Kathrine E Moltke-hansen      | Signed        | 01.04.2026 23:21 | eID    | Norwegian BankID (DOB: 61/03/20) |
| mettekathrinee.moltke-hansen@fhi.no | Authenticated | 01.04.2026 23:20 | Medium | +4791321532                      |
| Otto Moltke-hansen                  | Signed        | 01.04.2026 23:38 | eID    | Norwegian BankID (DOB: 94/10/27) |
| omh@kistefos.no                     | Authenticated | 01.04.2026 23:37 | Medium | +4797533187                      |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



 Attachments

| NAME ( DOCUMENT SIZE )                                                                                             | S<br>H<br>A<br>-<br>5<br>1<br>2                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Protokoll ekstraordinær GF BRL Obervatorieterasse 4C-D nytt styre120326.pdf-pAdES-Syagb2qsWI.pdf (170854 bytes) | 13d<br>1ab<br>70f<br>386<br>672<br>dac<br>994<br>95e<br>fb0<br>796<br>71f<br>486<br>0ae<br>baf<br>372<br>084<br>401<br>48b<br>fff1<br>30b<br>fe5<br>64e<br>c17<br>7ab<br>016<br>3e3<br>10a<br>0ac<br>423<br>63a<br>836<br>630<br>be7<br>f6a |

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

| NAME ( DOCUMENT SIZE )                                                                                              | S<br>H<br>A<br>-<br>5<br>1<br>2                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                     | dab<br>f57<br>c0b<br>9aa<br>646<br>bb0<br>497<br>519<br>6                                                                                                                          |
| 2. Protokoll ekstraordinær GF BRL Obervatorieterasse 4C-D nytt styre120326.pdf-pAdES-HJeG8-39sWl.pdf (170807 bytes) | c77<br>0bc<br>407<br>51b<br>46b<br>1a4<br>22f<br>d0e<br>0bf<br>3f8<br>21e<br>e7f<br>732<br>3d6<br>117<br>38e<br>5c5<br>7c1<br>f51<br>b71<br>d2c<br>e14<br>d8a<br>a4a<br>09e<br>6d8 |

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

| NAME ( DOCUMENT SIZE ) | S<br>H<br>A<br>-<br>5<br>1<br>2                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | aea<br>13c<br>5f5<br>a9f<br>360<br>eb5<br>ba7<br>5e4<br>657<br>793<br>55c<br>a87<br>72e<br>60c<br>e02<br>257<br>03 |

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## VEDTEKTER FOR BRL OBSERVATORIE TERRASSE 4C-D

VEDTATT PÅ STIFTESLESMØTE 04.06.2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er BRL Observatorie Terrasse 4C-D.

Lagets forretningskontor er i Bærum kommune.

Laget består av eiendommen gnr. 211 bnr. 201 seksjonene 1-20 med adresse Observatorie terrasse 4C og 4D 0254 Oslo i Oslo kommune, heretter kalt «Eiendommen».

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Boretts"). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

#### 1.2 Del av eierseksjonssameie

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Eiendommen Observatorie terrasse 4C-D i Oslo kommune gnr. 211 bnr. 201 seksjon nr. 1-20 er seksjonert. Eiendommen er organisert som et Eierseksjonssameiet Observatorie Terrasse 4 C og D org. nr. 990 047 642. (heretter **Sameiet**). Borettslaget er eier av samtlige boligseksjoner i Sameiet. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler

Ved motstrid mellom eierseksjonssameiet vedtekter og borettslagets vedtekter går Eierseksjonssameiet vedtekter foran borettslagets vedtekter. Eierseksjonssameiet vedtekter følger som billag 1 til borettslagets vedtekter.

#### 1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### 1.4 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

### 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

#### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 20 andeler, hver pålydende kr 5 000,-. Alfano 25032 AS org. nr. 935 481 813, vedtatt navnendring til Rajo Invest AS, eier ved stiftelse samtlige andeler, jf. borettslagsloven § 2-12.

Etter ferdig seksjonering og salg skal følgende gjelde for borettslagets andeler:

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Andel 1 har seksjon 1 osv. slik at andel 20 har seksjon 20. Med unntak av stifter Alfano 25032 AS, vedtatt navnendring til Rajo Invest AS org. nr. 935 481 813, kan hver andelseier bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

## *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## *2.3 Forkjøpsrett*

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

# **3. Bruk av andelen**

## *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

## *3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie*

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr. vedtektenes punkt 2.1 fjerde ledd



- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseiers ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre, minsker dette ikke andelseiers ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til enhver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

#### **4. Bruk og vedlikehold**

##### *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

##### *4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vinduer og dører med innvendig og utvendig karm og ramme, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og alle innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer og dører med karmen og rammer.

For teknisk infrastruktur, som vann, elektrisitet med sikringsskap, kabel-tv, internett, ventilasjon mv. har andelseieren vedlikeholds- og fornyingsplikt fra forgreningspunktet på fellesanlegget til og frem til og inn i den enkelte andelsleilighet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, drenering, grunnmur eller felles rør eller felles ledninger.

Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke felles inngangsparti, trappeløp og fellesarealer.

Dersom boligen har balkong, plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

#### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

#### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

### **5 Felleskostnader**

#### *5.1 Fordeling og inndriving*

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt som boligens bruttoareal/totalt bruttoareal i borettslaget.

Fordelingsnøkkelens skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg mv.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

#### *5.2 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.



## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

### **6.2 Fravikelse**

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

## **7 Generalforsamling**

### **7.1 Generalforsamlingen**

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### **7.2 Innkalling til generalforsamling**

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen.

Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### *7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling*

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a. Opptak av navnefortegnelse
  - b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
  - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker.

At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### *7.4 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være til stede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

#### *7.5 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

#### *7.6 Habilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.



### *7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Fra og med 1 januar 2028 gjelder følgende: Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.3 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Frem til og med 31 desember 2027 anses borettslaget å være i en etableringsfase, da borettslaget er opprettet i 2025. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler. Ut over punktene 1-4 og 7 i punkt 7.3 ovenfor, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deler på generalforsamlingen. Det samme gjelder for styremedlemmer, med mindre minst et Styremedlems tjenestetid nærmer seg avsluttet periode, eller styremedlemmet ikke eier en andel eller har en rolle i en juridisk person som eier en andel i borettslaget.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

## **8. Styret**

### *8.1 Styremedlemmer*

Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

### *8.2 Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret representerer borettslaget i og ovenfor Eierseksjonssameiet Observatorie Terrasse 4 C og D org. nr. 990 047 642. Styret i borettslaget håndhever eierseksjonssameiets vedtekter ovenfor andelshaverne.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, og frem til og med 31 desember 2027 med enstemmighet fatte vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

## **9 Forretningsfører**

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamling vedta at laget skal ha en forretningsfører. Ved stiftelsen er det besluttet av borettslaget ikke skal ha forretningsfører.

Dersom laget vedtar at det skal ha forretningsfører inngår styret avtale om forretningsførsel. Avtalen skal kunne sies opp med inntil seks måneders varsel.

## **10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget**

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **11 Revisjon**

Borettslaget skal ha statsautorisert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

## **12 Vedtektsendringer**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Frem til og med 3. desember 2027 kreves enstemmighet blant de avgitte stemmer i generalforsamlingen for å endre vedtektene.

## **13 Borettslagsloven**

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----



Observatorie  
terrasse 4

1. Mr. 205 /  
1935

Varningshus

Anmeldelse.  
7 bl. tegn.



✓

Trykt. sendt Bygningschefen.

### Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus  
på matr.-nr. 1 Observatoriegaten. - Blokk 3-  
Innlevert 2. febr. 1934. Attestert 17/11.38

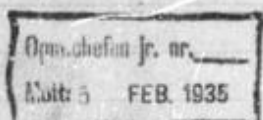
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. \_\_\_\_\_  
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende  
servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet,  
til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

4 februar 1935

*[Signature]*

Reg. skofen Jr. nr. Observatoriest 1  
mott. 5 - FEB. 1935



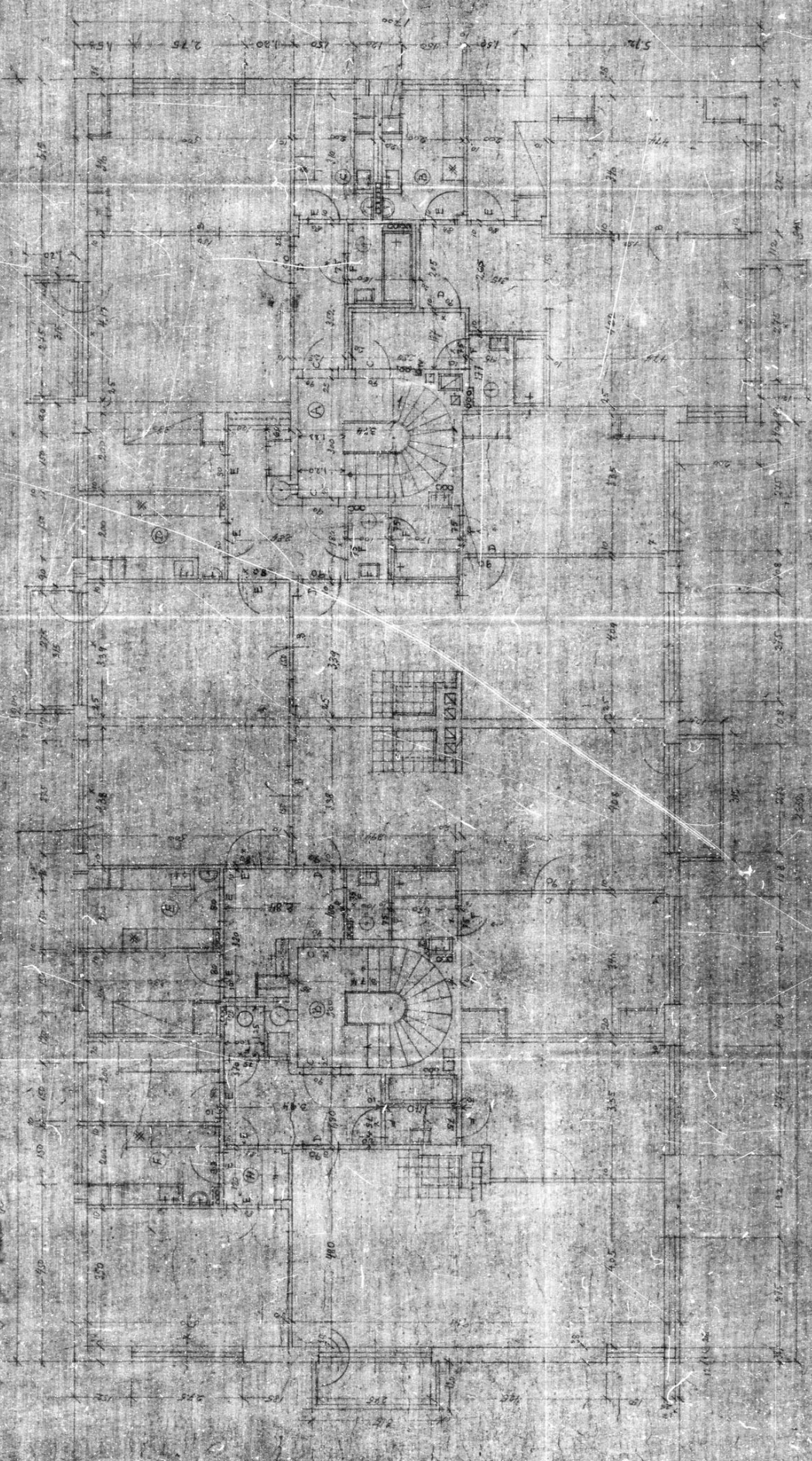
Sendes hr. reguleringschefen  
Den anmeldte bebyggelse ligger på  
grunnen nr. 1 Observatoriegaten, hvis grenser er  
markert med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1.

Oslo 5/2-1935

*[Signature]*

*[Signature]*



[illegible]

|         |         |         |         |         |        |
|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 11-2-37 | 18-5-37 | 11-6-37 | 15-7-37 | 29-7-37 | 8-8-37 |
|---------|---------|---------|---------|---------|--------|





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KODI

HRTB A/S arkitekter MNAL  
St. Olavs gate 28  
0166 OSLO

Dato: 16 APR. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200508108-29 Saksbeh: Eva Irene Lyseng  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: OBSERVATORIE TERRASSE Eiendom: 211/201  
4CD  
Tiltakshaver: Rajo Eiendom AS v/ Mette K. E. Adresse: Melkeveien 50, 0779 OSLO  
Moltke-Hansen  
Søker: HRTB A/S arkitekter MNAL Adresse: St. Olavs gate 28, 0166 OSLO  
Tiltakstype: Bygård Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

**FERDIGATTEST - OBSERVATORIE TERRASSE 4CD**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg

Erland Volden  
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng  
saksbehandler

Kopi til: Rajo Eiendom AS v/ Mette K. E. Moltke-Hansen, Melkeveien 50, 0779 OSLO



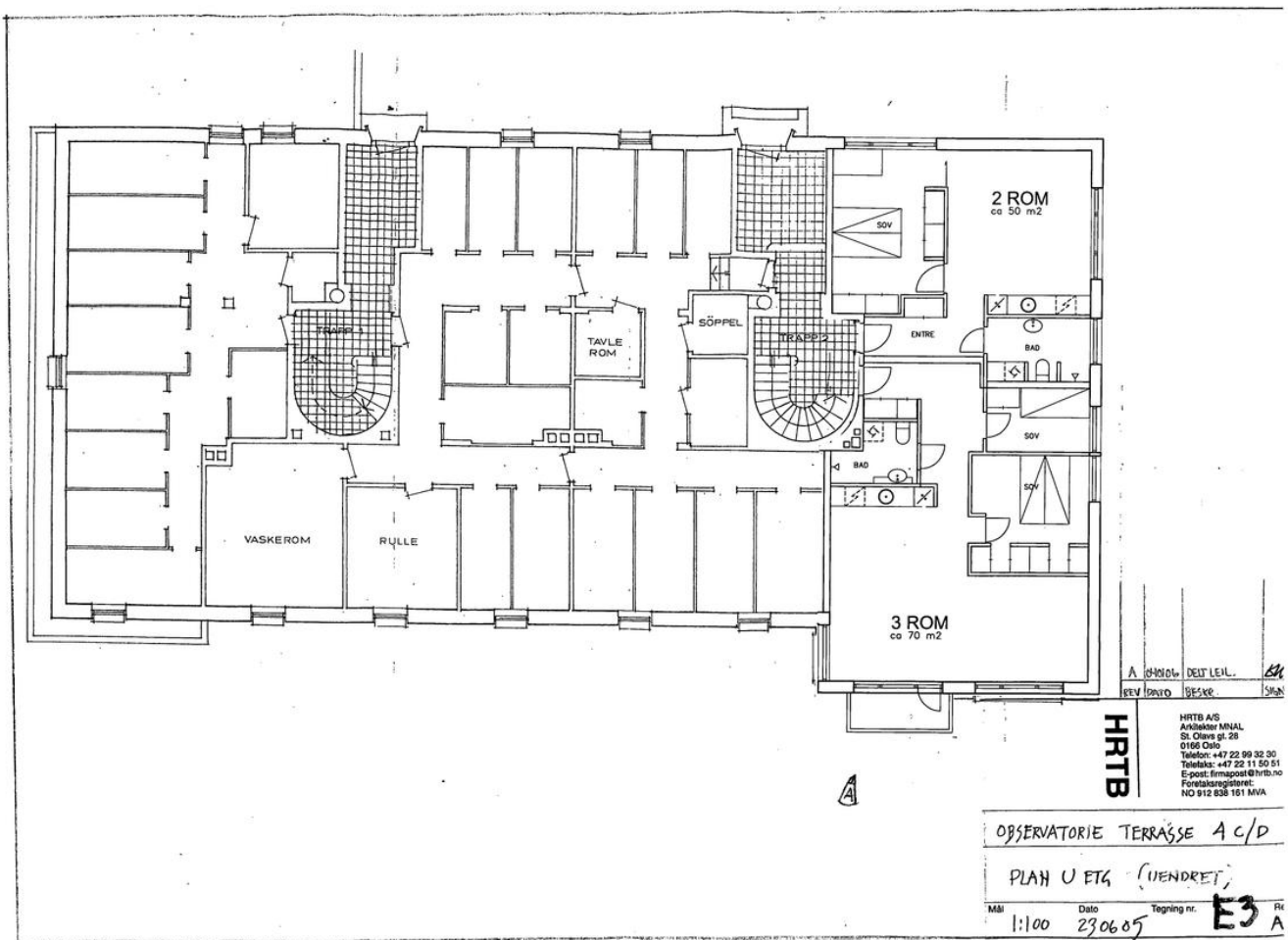
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

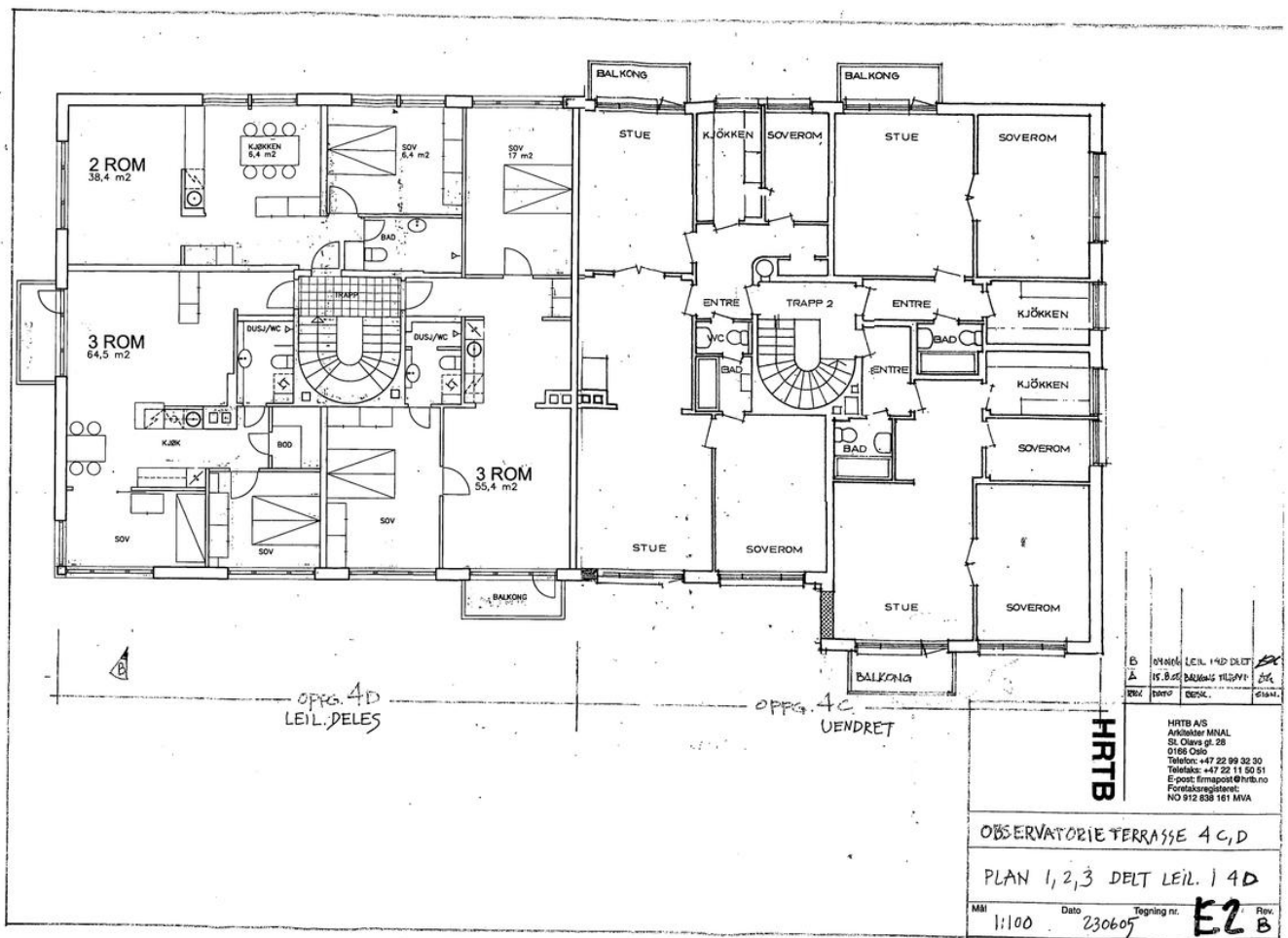
Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA











## S-4261

Endret reguleringsplan med reg.best. for Observatoriega 1, som omreguleres til: Bygge-  
omr. for off. bygning/ allmennyttig formål (barnehage), Spesialområde - bevaring (univer-  
sitet, kultur), Spesialområde - bevaring (park) og byggeområde for boliger.

**Vedtaksdato:** 30.08.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200402576](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200402576

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OBSERVATORIEGATEN 1, GNR. 211, BNR. 196.****§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP3 200402576, datert 20.09.2005, rev. 31.01.2006.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

- Felt A - Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttige formål (barnehage)
- Felt B - Spesialområde - bevaring (universitet, kultur)
- Spesialområde – bevaring (park)
- Byggeområde for boliger.

**§ 3. Plassering og høyder – felt A**

Bebyggelsen kan oppføres innenfor planens viste byggegrenser og maks høyder.

Barnehagens uteareal skal være åpen for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Barnehagens uteareal kan inngjerdes.

**§ 4. Utnyttelse – felt A**

Bebyggelsen innenfor felt A skal ikke overstige T-BRA= 500 m<sup>2</sup>.

Arealer under terreng medregnes ikke i T-BRA.

I tillegg tillates parkering på terreng med 15 m<sup>2</sup> pr. plass samt nødvendige boder innenfor byggegrensen.

**§ 5. Utforming av ny bebyggelse – felt A**

Bebyggelsen skal være frittliggende i et parkmessig opparbeidet utomhusareal, og i hovedsak plasseres i nordre del av tomten. Bebyggelsen skal i materialvalg, dimensjonering og formspråk knytte seg harmonisk til nabobebyggelsen og parkområdet.

Eksisterende vegetasjon på tomten skal i størst mulig grad bevares. Trær som må fjernes skal erstattes.

**§ 6. Byggeområde for boliger**

Arealet tillegges tilhørende boligeiendom med tilsvarende reguleringsbestemmelser (S-1949) vedtatt 26.09.1974.

**§ 7. Spesialområde bevaring – felt B**

Eksisterende bygninger og anlegg tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for ombygging etc.

**§ 8. Avkjørsel, parkering**

Avkjørsel skal skje fra Thomles gate og Observatorie terrasse som vist med piler på plankartet.

Parkering skal etableres i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minst 5 % av parkeringsplassene skal forbeholdes forflytningshemmede.

**§ 9. Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan i mål 1:200 som skal vise eksisterende og nytt terreng, avkjørsel, parkering (bil og sykkel), beplantning, leke- og oppholdsareal med gjerde.

Det skal vises plan for håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Utomhusanlegg skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.



§ 10. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 11. Miljøforhold

Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles.



## S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkk/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

**Vedtaksdato:** 26.09.1974

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197401375](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteierdommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
  - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)  
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilen ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

\*\*\* SLUTT PÅ S-1949 \*\*\*

---



sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
  - o 30% 2-romsleiligheter
  - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
  - o 30% 2-romsleiligheter
  - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

\*\*\* SLUTT PÅ 413/76 \*\*\*

---

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDT'S GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

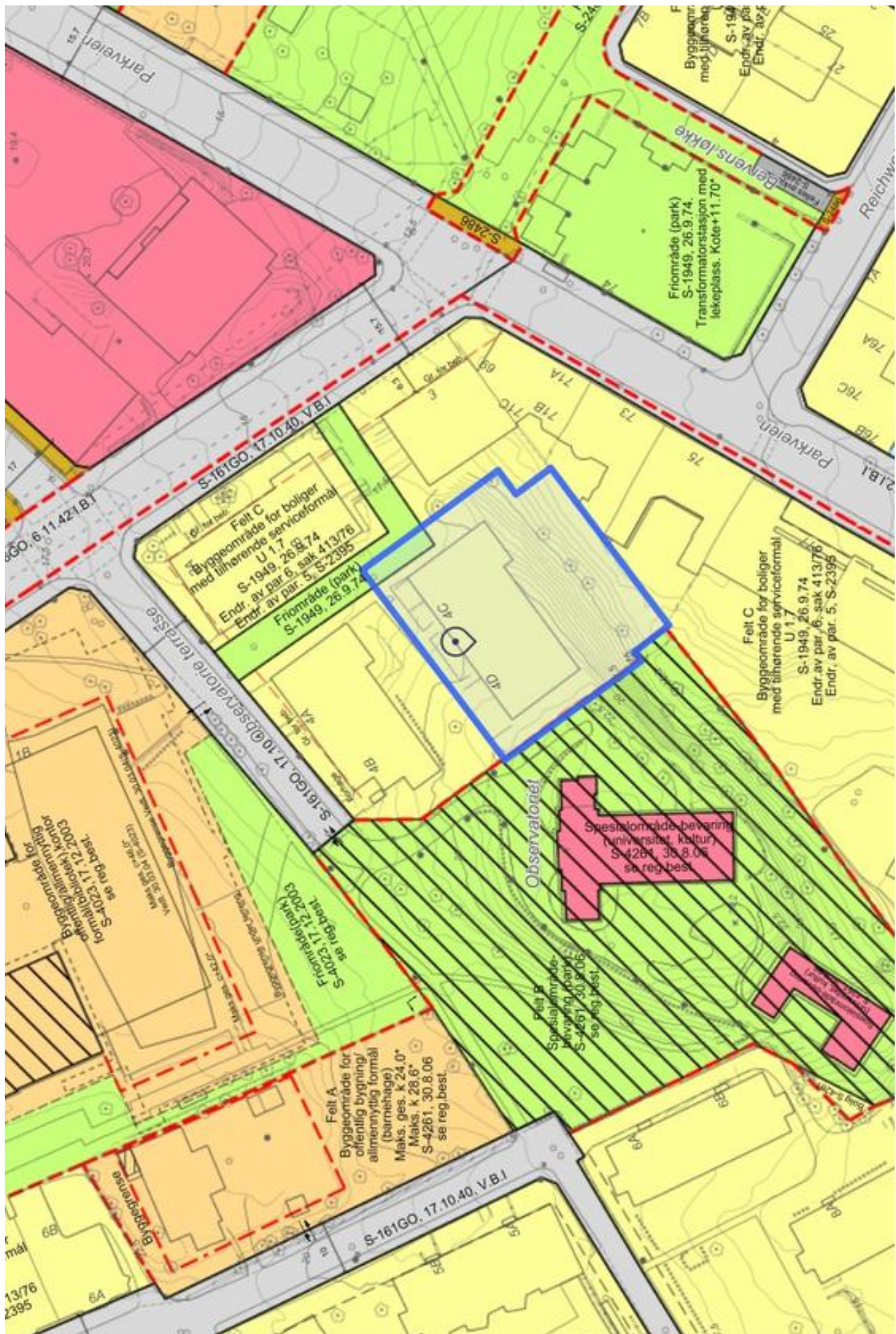
Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

*Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:*

*"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".*





VEDLEGG 1

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begjæringskjemaet sendes til<br>Oslo kommune,<br>Plan- og bygningsetaten,<br>Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo<br>Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo | <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling<br>i eierseksjoner<br><input type="checkbox"/> Begjæring om<br>resekksjonering |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres til Plan- og bygningsetaten for videreeksperdering til rekurrent.  
 Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

#### 1. Eiendommen som begjæres seksjonert

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|------------|----------------|----------|----------|----------|-------------|
| 0301       | OSLO           | 211      | 201      |          |             |

#### 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup> | Navn                 | Seksjonsnr. <sup>2)</sup> | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------------|
| 946 316 015                                    | RAJO EIENDOM AS      |                           |                            |
| 971 03 58 54                                   | UNIVERSITETET I OSLO |                           |                            |
|                                                |                      |                           |                            |
|                                                |                      |                           |                            |
|                                                |                      |                           |                            |
|                                                |                      |                           |                            |



Doknr: 957 Tinglyst: 06.01.2006 Emb. 105  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

#### 3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr.    | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.nr.         | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.nr.    | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> | S.nr.    | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggs-areal <sup>6)</sup> |
|----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1        | Ø                    | 125                         |                              | 11            | Ø                    | 103                         |                              | 21       |                      |                             |                              | 31       |                      |                             |                              |
| 2        | Ø                    | 73                          |                              | 12            | Ø                    | 120                         |                              | 22       |                      |                             |                              | 32       |                      |                             |                              |
| 3        | Ø                    | 61                          |                              | 13            | Ø                    | 107                         |                              | 23       |                      |                             |                              | 33       |                      |                             |                              |
| 4        | Ø                    | 107                         |                              | 14            | Ø                    | 120                         |                              | 24       |                      |                             |                              | 34       |                      |                             |                              |
| 5        | Ø                    | 73                          |                              | 15            | Ø                    | 107                         |                              | 25       |                      |                             |                              | 35       |                      |                             |                              |
| 6        | Ø                    | 61                          |                              | 16            | Ø                    | 120                         |                              | 26       |                      |                             |                              | 36       |                      |                             |                              |
| 7        | Ø                    | 107                         |                              | 17            |                      |                             |                              | 27       |                      |                             |                              | 37       |                      |                             |                              |
| 8        | Ø                    | 73                          |                              | 18            |                      |                             |                              | 28       |                      |                             |                              | 38       |                      |                             |                              |
| 9        | Ø                    | 61                          |                              | 19            |                      |                             |                              | 29       |                      |                             |                              | 39       |                      |                             |                              |
| 10       | Ø                    | 103                         |                              | 20            |                      |                             |                              | 30       |                      |                             |                              | 40       |                      |                             |                              |
| SUM BRØK |                      |                             |                              | SUM BRØK 1515 |                      |                             |                              | SUM BRØK |                      |                             |                              | SUM BRØK |                      |                             |                              |

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

#### 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>

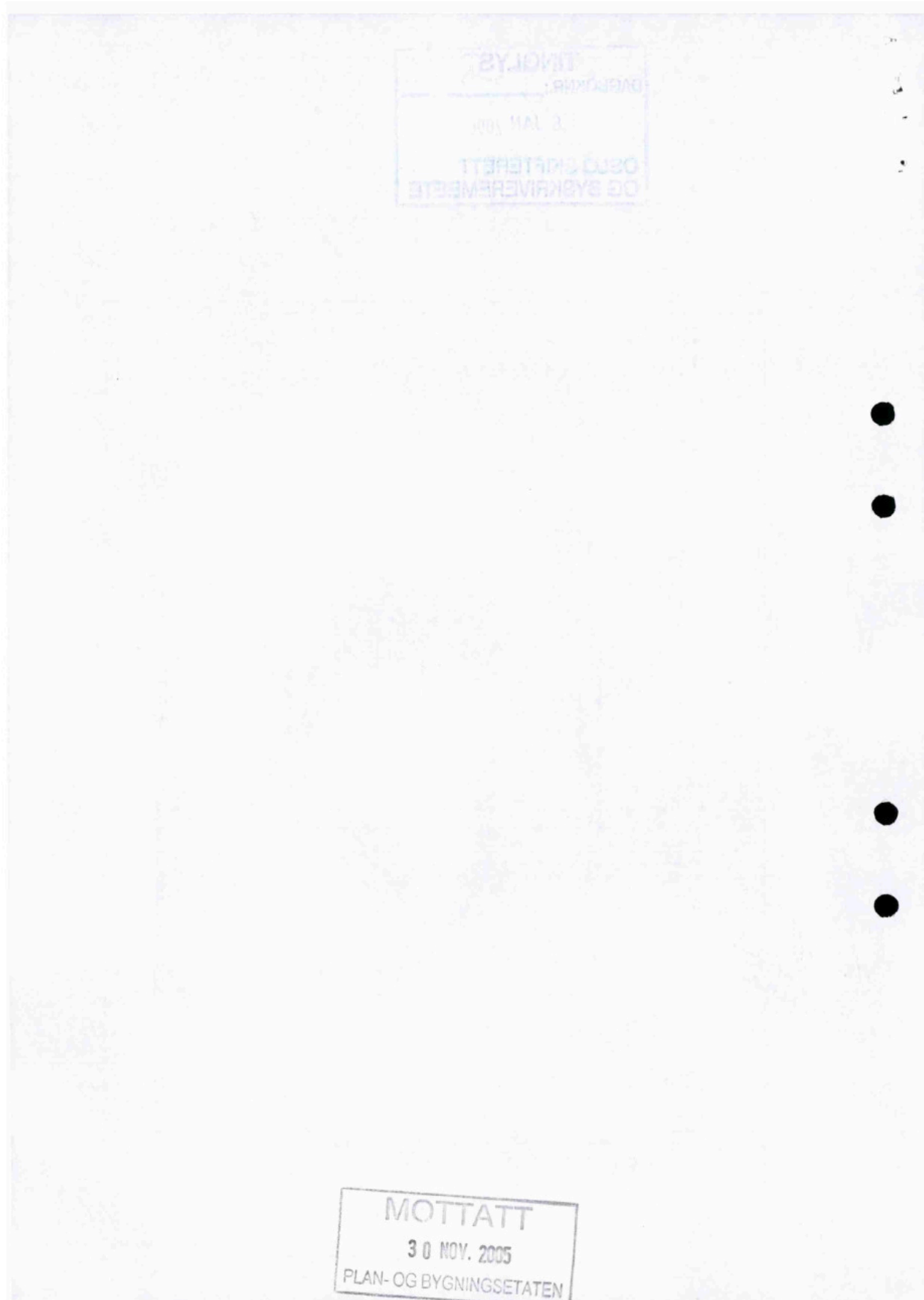
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.  
 Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

*W. Minikelly*  
 Rett Kopi bekreftes:  
 ADVOKATFIRMAET  
 BORGE M.N.A.

#### Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

for RAJO EIENDOM AS *[Signature]* 2/8-05  
 1. att. vedlagt firmapost for Rajo Eiendom AS

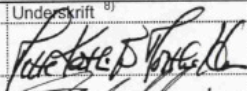
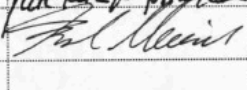


| 5. Egenerklæring                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Undertegnede erklærer at                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a)                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.                                                                               |
| b)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.                                                                                                                                                                                                                                              |
| c)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.                                                                                                                                                                                                            |
| d)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.                                                                                                      |
| e)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.                                                                                              |
| g)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.                                                                                                                                            |
| h)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                               |
| i)                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

#### 6. Tegninger m.v.

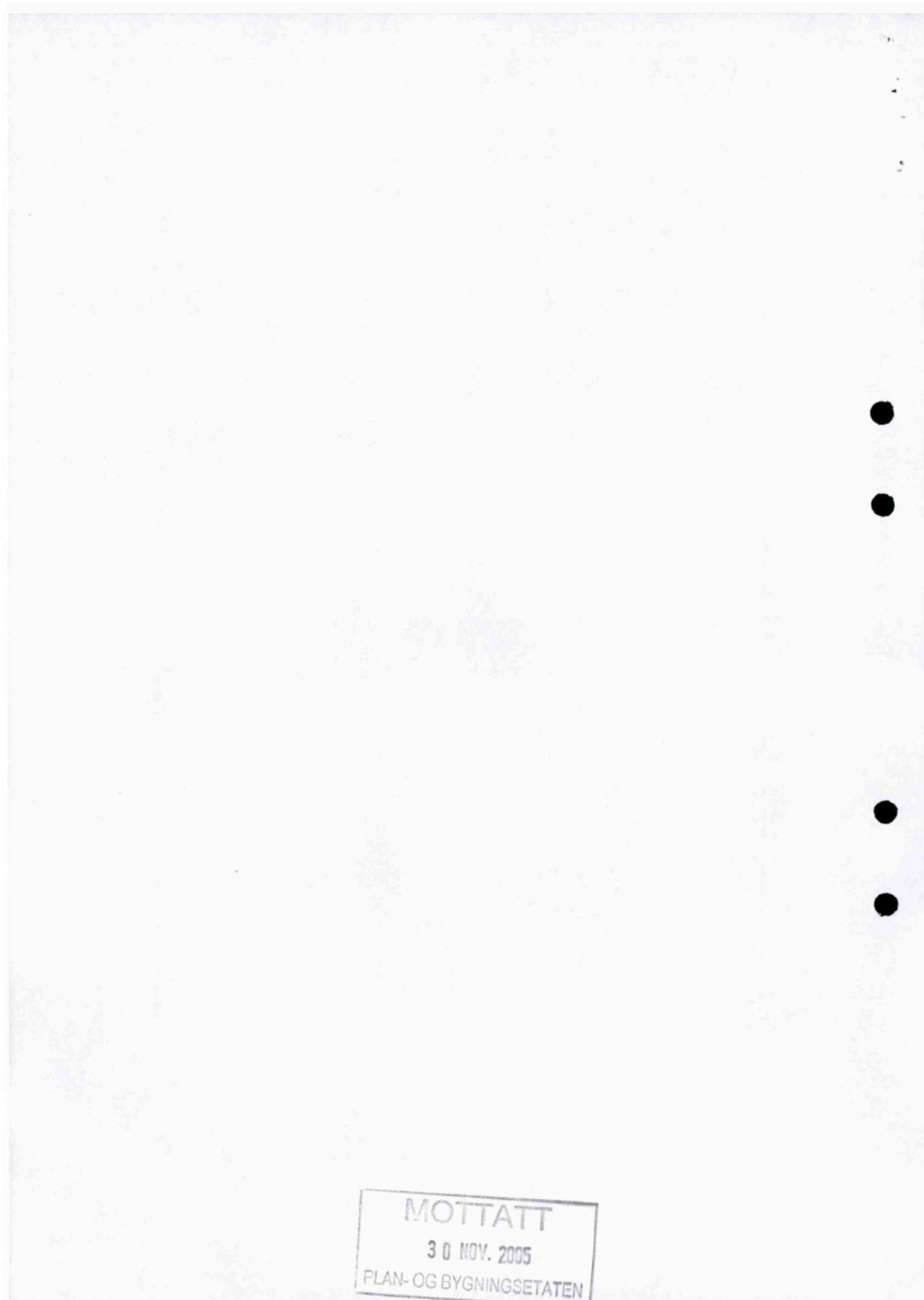
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.  
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

| 7. Underskrifter |                                                                                     |                              |                                            |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| Sted og dato     | Underskrift <sup>8)</sup>                                                           | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup> |
| 2/9-05           |  | Matte KE. Matke-Hansen       |                                            |
| 21/11-05         |  | TORODD MEINICH               |                                            |
|                  |                                                                                     | Teknisk direktør             |                                            |
|                  |                                                                                     | UNIVERSITETET I OSLO         |                                            |
|                  |                                                                                     |                              |                                            |
|                  |                                                                                     |                              |                                            |
|                  |                                                                                     |                              |                                            |
|                  |                                                                                     |                              |                                            |
|                  |                                                                                     |                              |                                            |
|                  |                                                                                     |                              |                                            |

*Handwritten signature*  
Rett Kopi bekreftes:  
ADVOKATFIRMAET  
BORGE M.N.A.



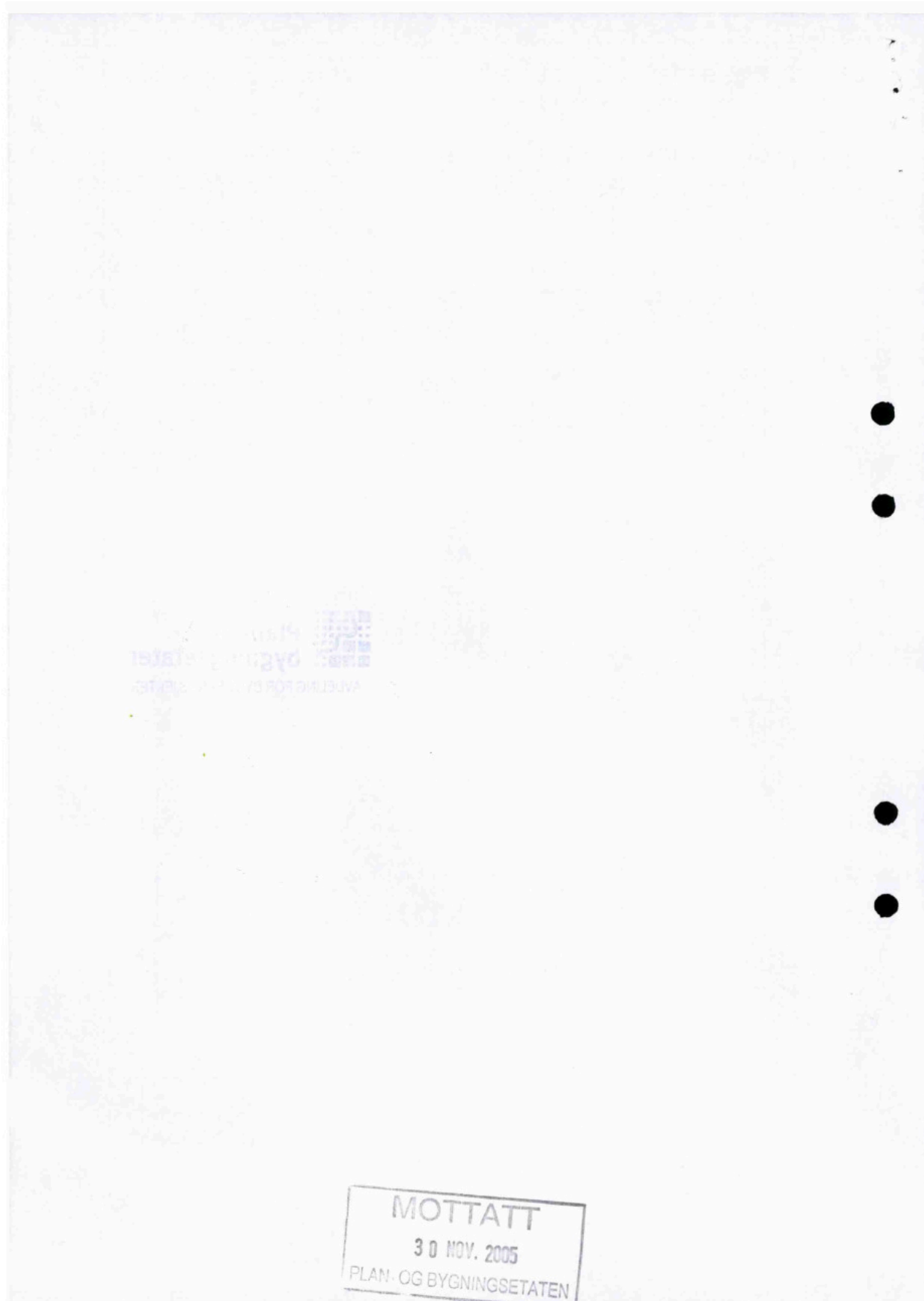


| 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>                                                                                                                              |                            |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30) |                            |                              |
| Sted og dato                                                                                                                                                                            | Underskrift <sup>11)</sup> | Navn gjentas med blokkbokst. |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |
|                                                                                                                                                                                         |                            |                              |

| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering                                                                                                        |               |                                                                                                                                                     |             |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup> |               |                                                                                                                                                     |             |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt                      |               |                                                                                                                                                     |             |                |
| Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:                                                              |               |                                                                                                                                                     |             |                |
| Gårdsnr.                                                                                                                                        | Bruksnr.      | Festenr.                                                                                                                                            | Seksjonsnr. |                |
| 211                                                                                                                                             | 201           |                                                                                                                                                     | 1-16        | i Oslo kommune |
| Dato                                                                                                                                            | Underskrift   | Stempel                                                                                                                                             |             |                |
| 2/12-2005                                                                                                                                       | Beit Davidsen |  <b>Plan- og bygningsetaten</b><br>AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER |             |                |

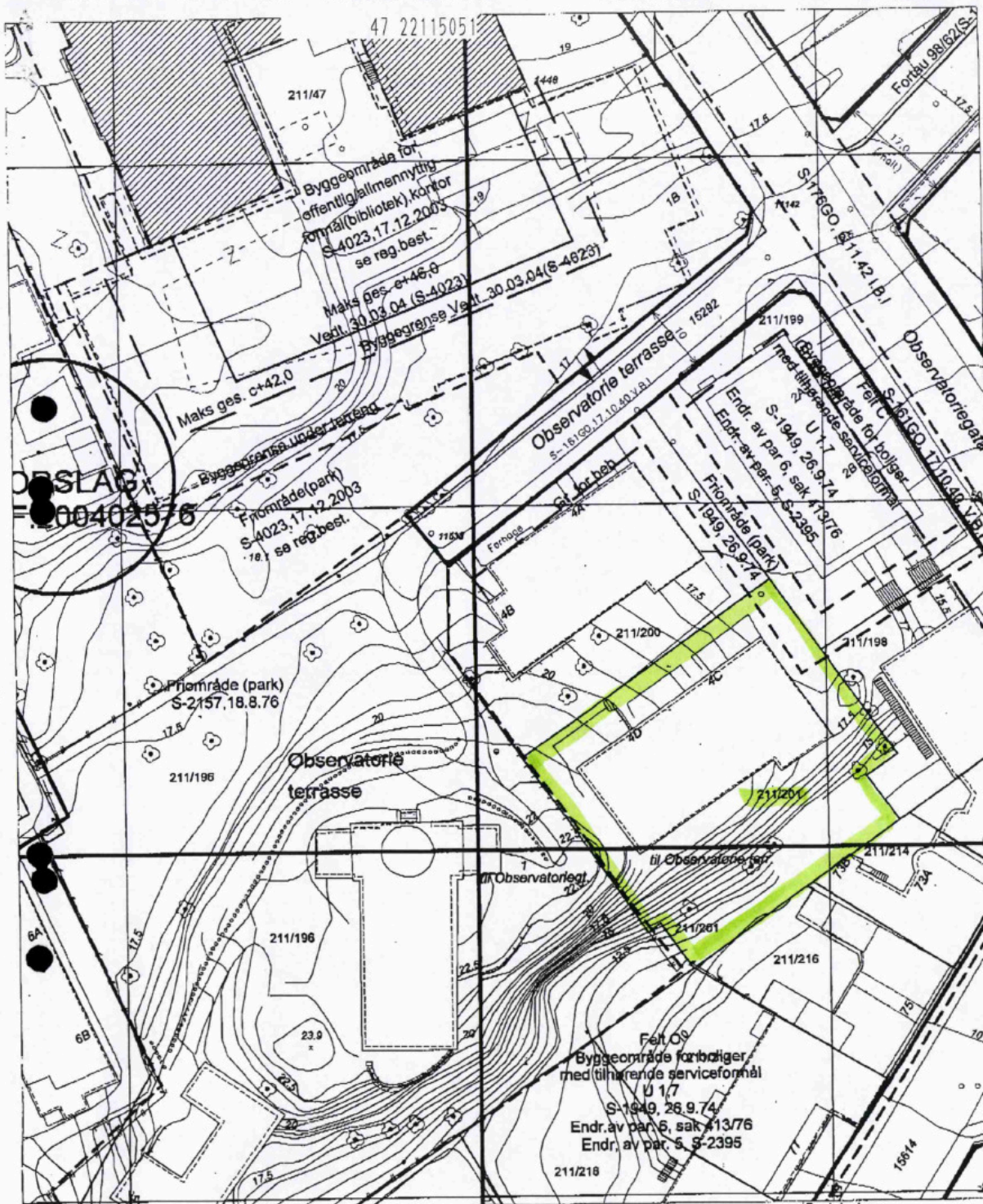
| Noter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.<br>2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.<br>3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.<br>4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.<br>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.<br>6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.<br>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.<br>8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)<br>9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.<br>10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.<br>11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.<br>12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart. |

**Notert kopi bekreftet:**  
**ADVOKATFIRMAET**  
**BORGE M.N.A.**





01-JUL-2005 13:23 FRA HRTB ARKITEKTER AS TIL 23139560 S.02/02



Plan- og bygningsetaten



Målestokk 1:500  
Dato 15.08.2005

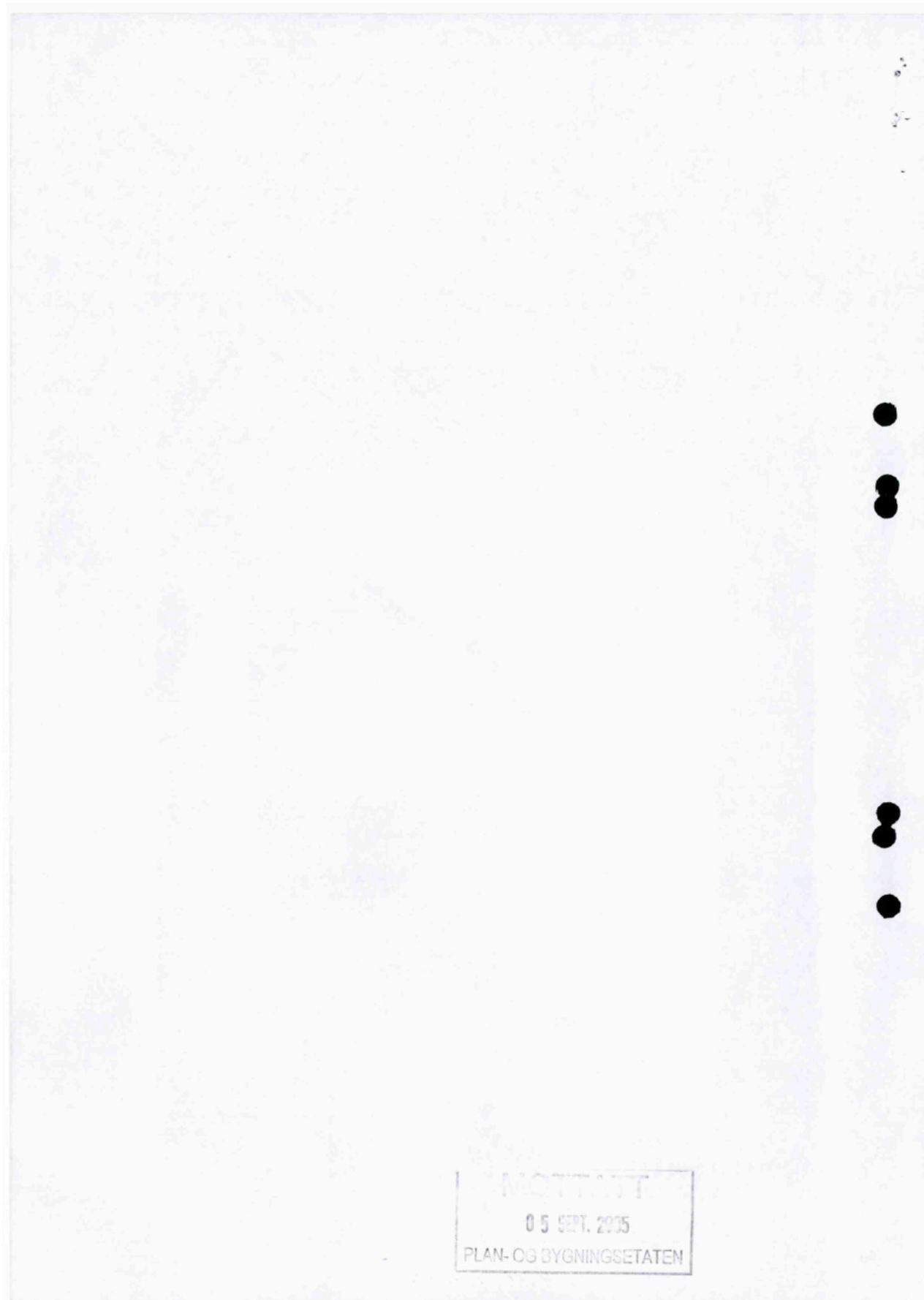
Bestillingsnummer: 524883  
Referanse: JON ERIK EVENSEN, Observatorie Terrasse 4B  
Objektnummer: 2  
Bruker: AH  
KDP-5, KDP-13

VEDLEGG 1 AV 6  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

*Vedlegg 3 s. 1 av 3*

Beskrivelse:  
Nr.:  
Dato:  
Revidert dato:  
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TOTAL SIDER 02



*Vedlegg 2 s. 10 av 15*

*Oppslag C*

*Føllestrål*

*gmr. 211, Sm. 201*

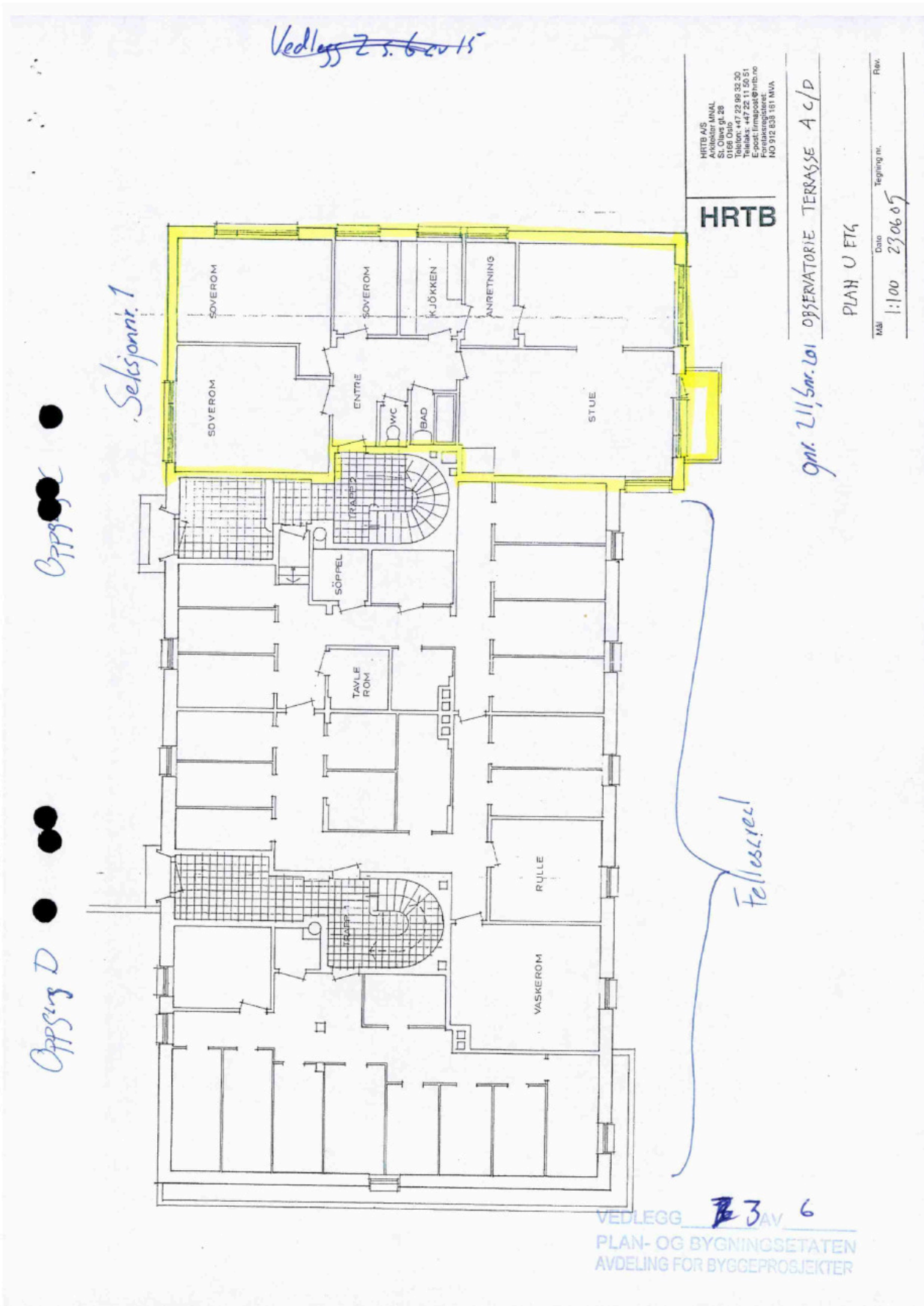
|                                                                                                    |             |                  |       |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|-----|
| OBSERVATORIE TERRASSE 4 B<br>TRACET ARKIVTEGNING                                                   | MA<br>1:100 | DATE<br>28.11.85 | SIGN. | JR. |
| BESTÅENDE KJELLERPLAN                                                                              |             | <b>8505-1</b>    |       |     |
| <b>HOMLONG OG LAKNESTANGEN</b><br>ARKITEKTFIRMA A/S<br>EILERT SUNDTSGATE 17 - OSLO 2 - TLF. 431887 |             |                  |       |     |

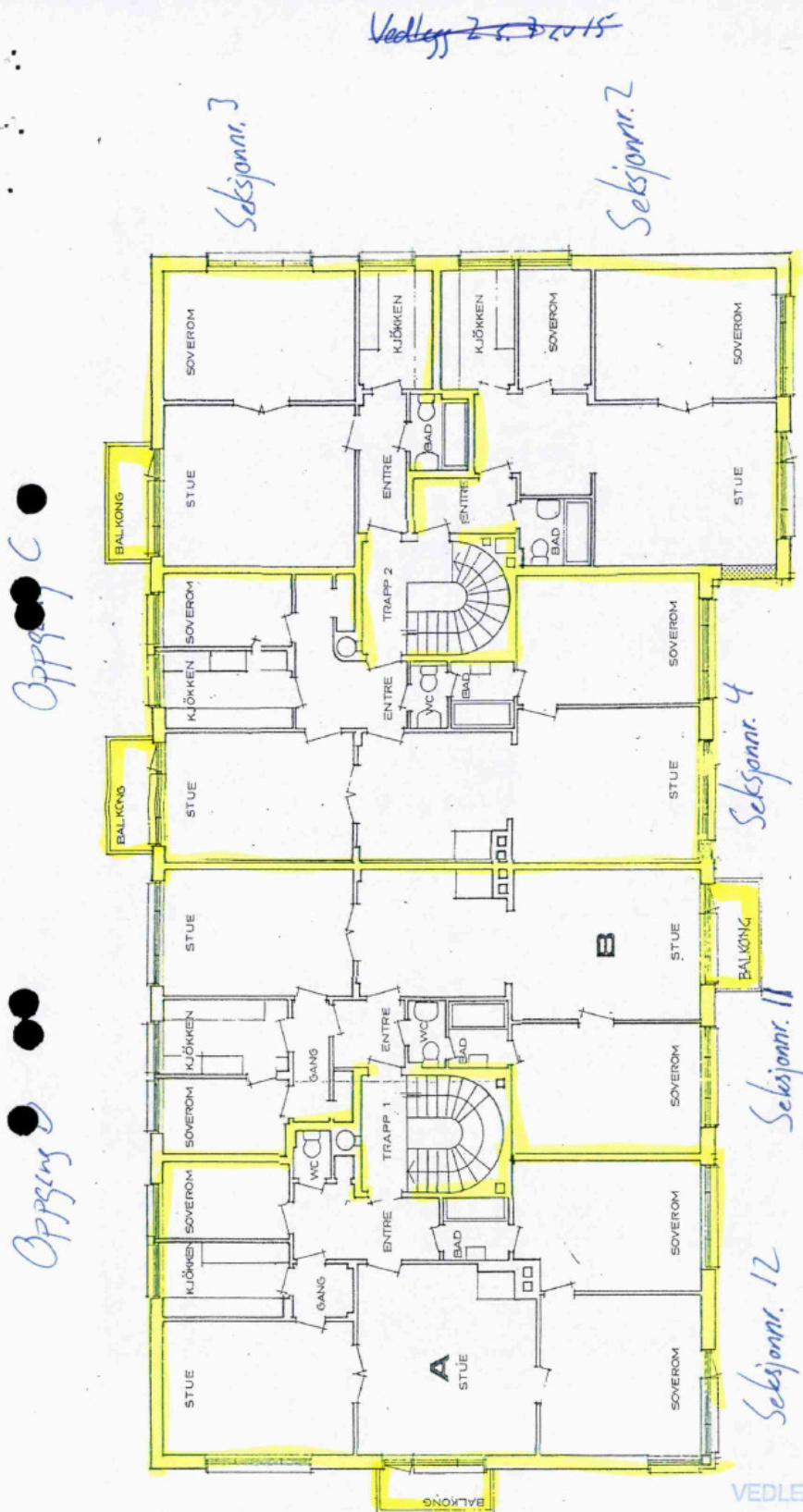
VEDLEGG 2 AV 6

PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER







**HRTB A/S**  
Anslukket MNAL  
St. Olavs gt. 28  
0165 Oslo  
Telefon: +47 22 99 32 30  
Telefaks: +47 22 11 50 51  
E-post: [firma-post@hrtb.no](mailto:firma-post@hrtb.no)  
Foretaksregisteret:  
NO 912 838 161 MVA

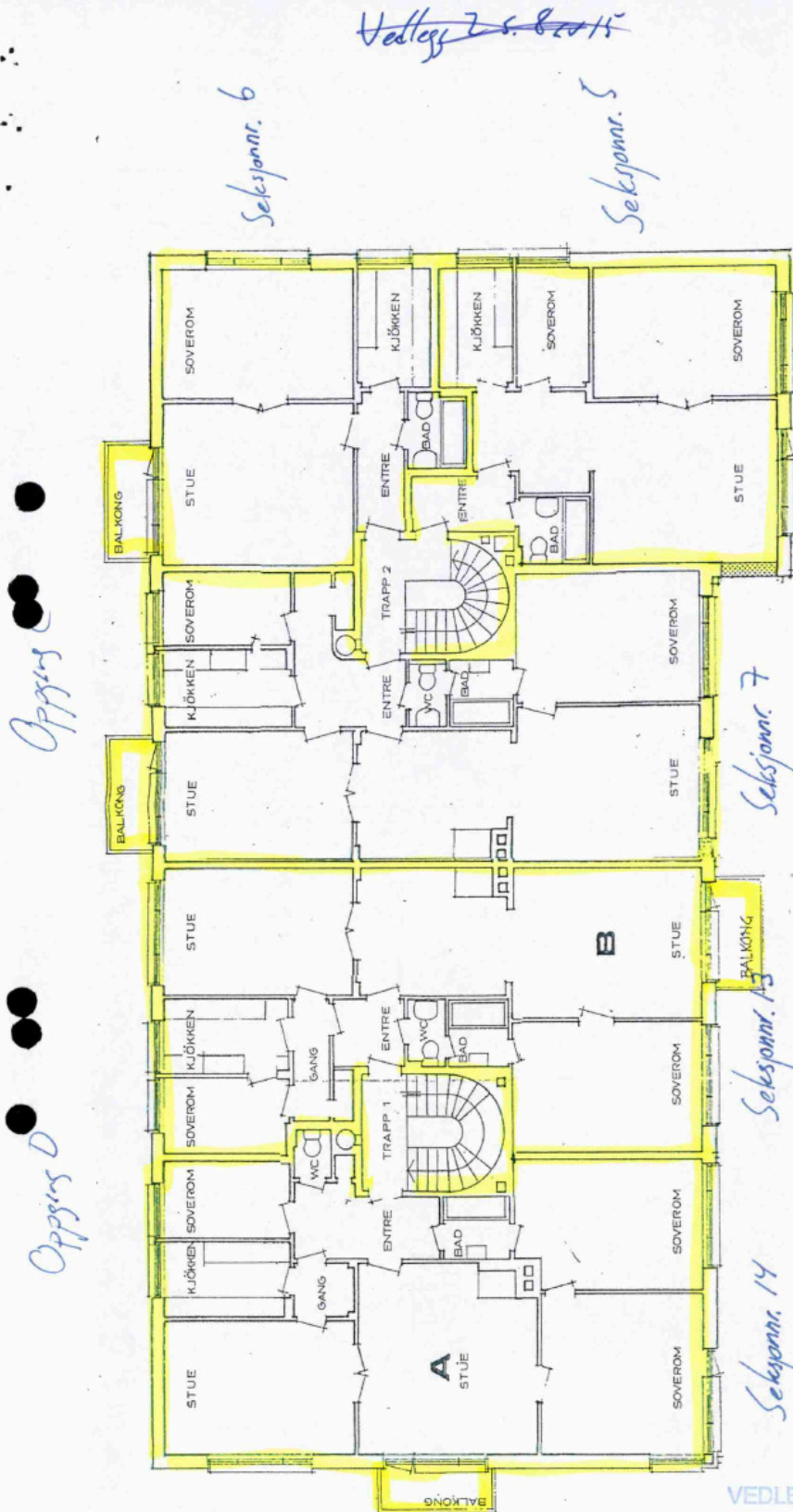
HRTB

gnc. 211, 5m. 201 OBSERVATORIE TERRASSE 4 C, D

PLAN (1, 2, 3)

|      |       |             |      |
|------|-------|-------------|------|
| Mail | Date  | Tegning nr. | Rev. |
|      | 11/00 | 230607      |      |

VEDLEGG 4 AV 6  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



HRTB AS  
ARKITEKT MMAL  
St. Olavs gt. 28  
0167 Oslo  
Telefon: +47 22 99 32 30  
Telefax: +47 22 11 50 51  
E-post: firmapost@hrtb.no  
HRTB AS er medlem av  
NO 912 538 161 MVA

**HRTB**

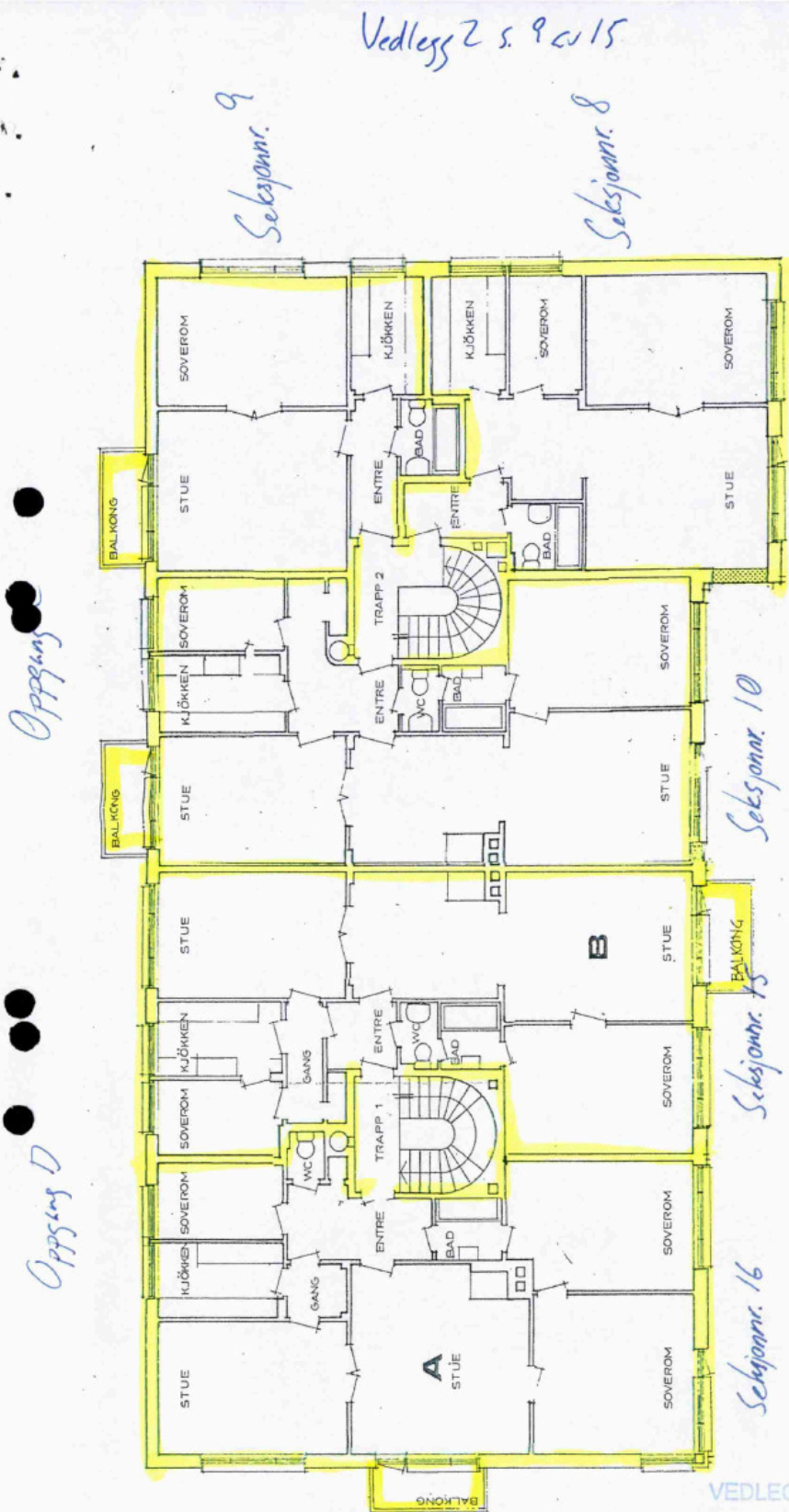
gnr. 111, bnr. 201 OBSERVATORIE TERRASSE 4 C,D

PLAN 103

|       |      |             |      |
|-------|------|-------------|------|
| Mål   | Dato | Tegning nr. | Rev. |
| 1:100 |      | 230605      |      |

VEDLEGG 5 AV 6  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER





**HRTB**

HRTB AS  
Andelsk MNA  
Stasjonsgt. 28  
0165 Oslo  
Telefon: +47 22 99 32 30  
Telefax: +47 22 11 50 51  
E-post: hrtb@hrtb.no  
Faks: hrtb@hrtb.no  
NO 912 838 161 MVA

gmr. 211, barneobservatorie TERNASSE 4 C,D

PLAN 1, 2 (3)

|             |       |      |          |      |
|-------------|-------|------|----------|------|
| Mål         | 1:100 | Dato | 23.06.07 | Rev. |
| Tegning nr. |       |      |          |      |

VEDLEGG 6 AV 6  
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

**62-1502**

|                                                                                                          |                                                |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begjæringskjemaet sendes til<br>Oslo kommune,<br>Plan- og bygningsetaten,<br>Boks 364 sentrum, 0102 OSLO | Plan- og bygningsetaten<br>Org.nr. 971 040 823 | <input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling<br>i eierseksjoner<br><input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om resekksjonering |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekvisent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

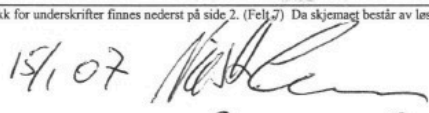
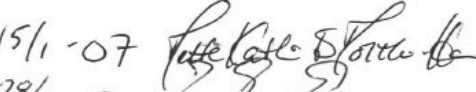
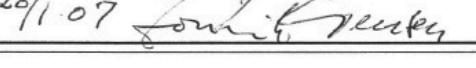
| 1. Eiendommen som begjæres seksjonert |                |          |          |         |             |
|---------------------------------------|----------------|----------|----------|---------|-------------|
| Kommuneur.                            | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festnr. | Seksjonsnr. |
| 0301                                  | OSLO           | 211      | 201      |         |             |

| 2. Hjemmelshaver(e)                             |                 |                           |                            |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) <sup>33</sup> | Navn            | Seksjonsnr. <sup>35</sup> | Ideell andel <sup>35</sup> |
| 976316010                                       | Rajo Eiendom AS | 1-20                      | 1/1                        |
|                                                 |                 |                           |                            |
|                                                 |                 |                           |                            |
|                                                 |                 |                           |                            |
|                                                 |                 |                           |                            |
|                                                 |                 |                           |                            |


Doknr: 699977 Tinglyst: 04.09.2007  
STATENS KARTVERK

| 3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste |                      |                             |                              |              |                      |                             |                              |                         |                      |                             |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| S.nr.                                                                                                      | Formål <sup>36</sup> | Brøk (teller) <sup>37</sup> | Tilleggs-areal <sup>38</sup> | S.nr.        | Formål <sup>36</sup> | Brøk (teller) <sup>37</sup> | Tilleggs-areal <sup>38</sup> | S.nr.                   | Formål <sup>36</sup> | Brøk (teller) <sup>37</sup> | Tilleggs-areal <sup>38</sup> |
| 1                                                                                                          | B                    | 79                          |                              | 12           | B                    | 73                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 2                                                                                                          | B                    | 73                          |                              | 13           | B                    | 82                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 3                                                                                                          | B                    | 61                          |                              | 14           | B                    | 73                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 4                                                                                                          | B                    | 103                         |                              | 15           | B                    | 82                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 5                                                                                                          | B                    | 73                          |                              | 16           | B                    | 73                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 6                                                                                                          | B                    | 61                          |                              | 17           | B                    | 55                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 7                                                                                                          | B                    | 103                         |                              | 18           | B                    | 66                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 8                                                                                                          | B                    | 73                          |                              | 19           | B                    | 66                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 9                                                                                                          | B                    | 61                          |                              | 20           | B                    | 66                          |                              |                         |                      |                             |                              |
| 10                                                                                                         | B                    | 103                         |                              |              |                      |                             |                              |                         |                      |                             |                              |
| 11                                                                                                         | B                    | 82                          |                              |              |                      |                             |                              |                         |                      |                             |                              |
| SUM BRØK 872                                                                                               |                      |                             |                              | SUM BRØK 636 |                      |                             |                              | SUM BRØK                |                      |                             |                              |
| SUM BRØK (TELLERE)                                                                                         |                      |                             |                              | 1508         |                      |                             |                              | = NEVNER I SAMEIEBRØKEN |                      |                             |                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Supplerende tekst <sup>39</sup></b><br><br>Dagens seksjon 1 er delt i to seksjoner; seksjonnr 1 og 17<br>Dagens seksjonnr 11 og 12 er delt opp i tre seksjoner; seksj. nr 11, 12 og 18<br>Dagens seksjonnr 13 og 14 er delt opp i tre seksjoner; seksj. nr 13, 14 og 19<br>Dagens seksjonnr 15 og 16 er delt opp i tre seksjoner; seksj. nr 15, 16 og 20<br>I forbindelse med oppdelingene er det blitt noe mer fellesareal; slusene/inngangene til de enkelte seksjonene, se vedlagte tegninger<br>se tillegg side 3 etter avtale med adv. Martin Kjellsen 31/08-07 Kjetil Eivind |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Signaturer</b><br>Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.<br><br>15/1-07  Nils H. Evensen<br>15/1-07  Mette K.E. Moltke-Hansen<br>28/1-07  Jon Erik Evensen |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Rett Kopi bekreftes  
 ALB. SKATTEFIRMAET  
 BORGE M.N.A.  
 MARTIN KJELLSSEN  
 advokat

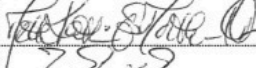
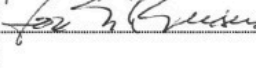
**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

**62-1502**

| 5. Egenerklæring                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Undertegnede erklærer at                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| a)                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.                                                                               |
| b)                                                                                                                               | seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| c)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.                                                                                                                                                                                                            |
| d)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.                                                                                                   |
| e)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.                                                                                              |
| g)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.                                                                                                                                            |
| h)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                               |
| i)                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| 6. Tegninger m.v.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.<br>Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:<br>a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)<br>b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)<br>c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)<br>d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)<br>e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13) |

| 7. Underskrifter |                                                                                     |                              |                              |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Sted og dato     | Underskrift                                                                         | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner |
| Oslo 17.07       |  | Nils H. Evensen              |                              |
| Oslo 17.07       |  | Mette K.E. Moltke-Hansen     |                              |
| Oslo 28.01.07    |  | Jon Erik Evensen             |                              |
|                  |                                                                                     |                              |                              |
|                  |                                                                                     |                              |                              |
|                  |                                                                                     |                              |                              |
|                  |                                                                                     |                              |                              |
|                  |                                                                                     |                              |                              |

Rett Kopi bekreftes:  
 ADVOKATFIRMAET  
 BORGE M.N.A.  
 MARTIN KJELSEN  
 advokat



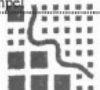
**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

**62-1502**

|                                                                                                                                                                                                |                            |                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|--|--|
| 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>                                                                                                                                     |                            |                              |  |  |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)<br>eller<br><input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30) |                            |                              |  |  |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                   | Underskrift <sup>11)</sup> | Navn gjentas med blokkbokst. |  |  |
| Oslo 17/1-07                                                                                                                                                                                   | <i>[Signature]</i>         | Nils H. Evensen              |  |  |
| Oslo 15/1-07                                                                                                                                                                                   | <i>[Signature]</i>         | Mette K.E. Moltke-Hansen     |  |  |
| Oslo 28/1-07                                                                                                                                                                                   | <i>[Signature]</i>         | Jon Erik Evensen             |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                                                                                                                    |             |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering                                                                                                                                                                                                                         |                    |                                                                                                                                                    |             |                |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |                    |                                                                                                                                                    |             |                |
| Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                               |                    |                                                                                                                                                    |             |                |
| Gårdsnr.                                                                                                                                                                                                                                                         | Bruksnr.           | Festensr.                                                                                                                                          | Seksjonsnr. |                |
| 211                                                                                                                                                                                                                                                              | 201                |                                                                                                                                                    |             | i Oslo kommune |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                             | Underskrift        | Stempel                                                                                                                                            |             |                |
| 24/8-2007                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>[Signature]</i> |  <b>Plan- og bygningsetaten</b><br>AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER |             |                |

**Noter:**

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

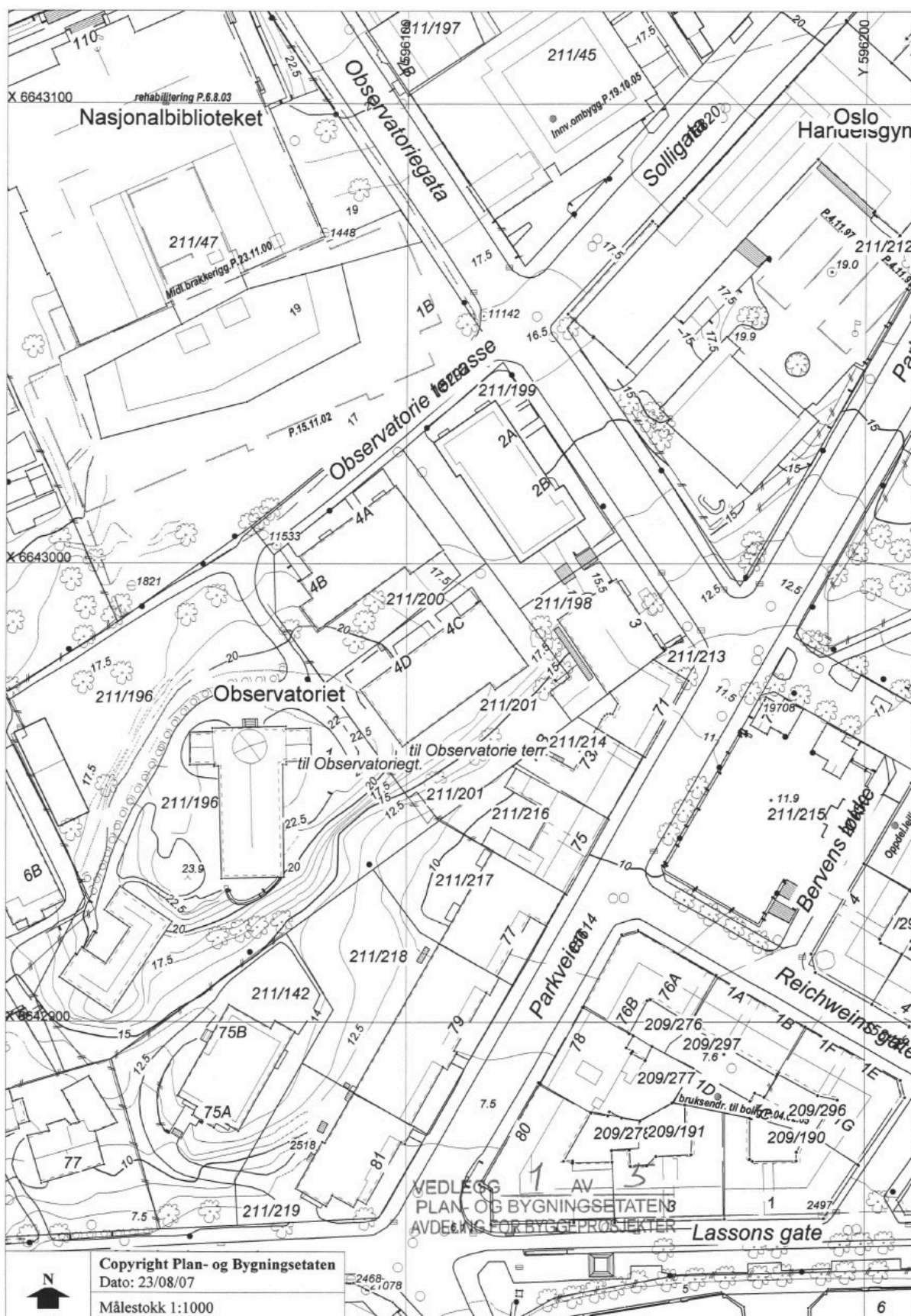
Tillegg til pkt 4. etter avtale med adv. Martin Kjellsen

- 1 seksjon 1 deles i 2. Ny seksjon 17. Kjølevengen
- 1 seksjon 11 deles i 2. Ny seksjon 18.
- Del av seksjon 12 legges til seksjon 18.
- 1 seksjon 13 deles i 2. Ny seksjon 19.
- Del av seksjon 14 legges til seksjon 19
- 1 seksjon 15 deles i 2. Ny seksjon 20
- Del av seksjon 16 legges til seksjon 20

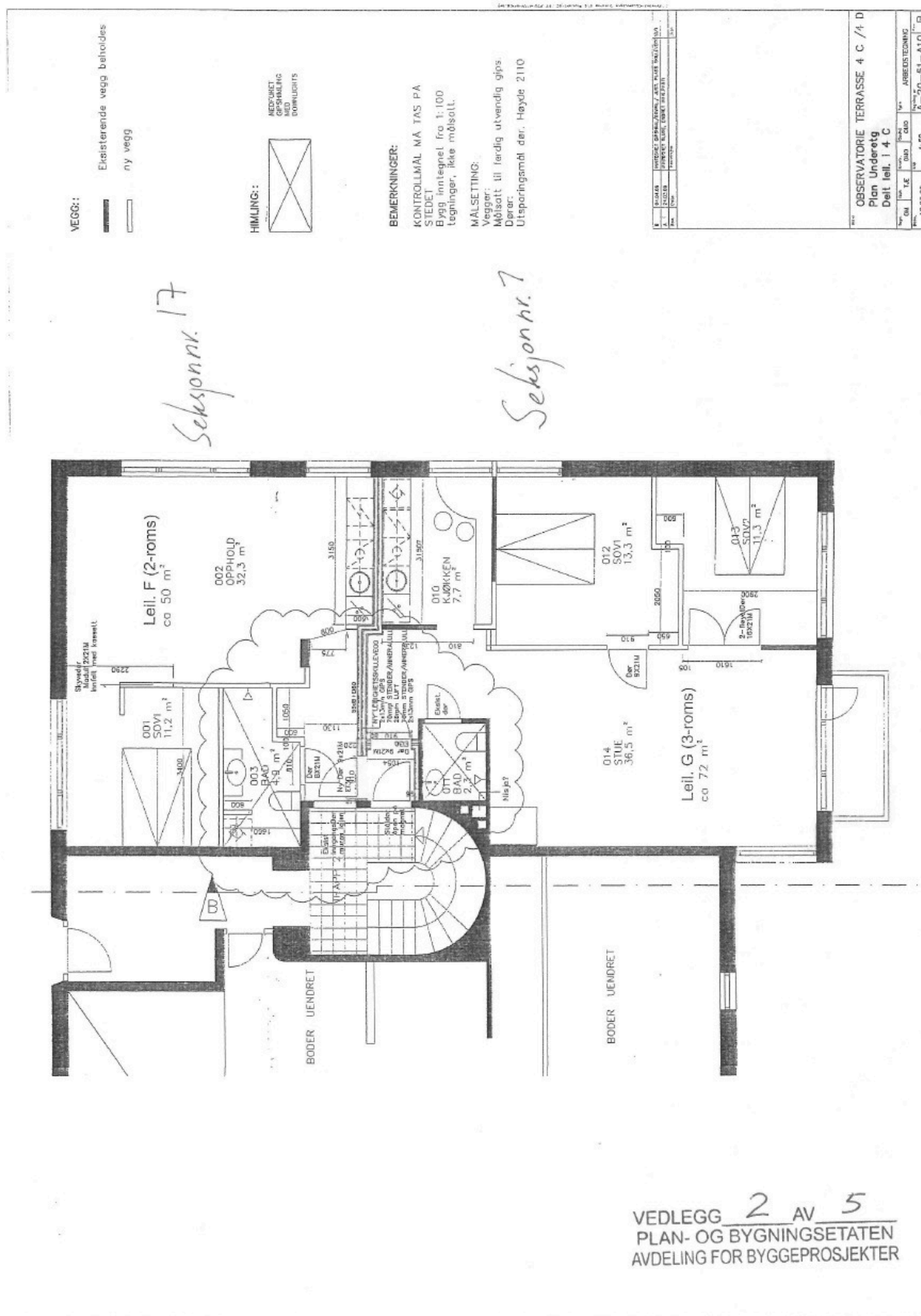
Brøken endres for alle seksjonene.

**Rett Kopi bekreftes:**  
**ADVOKATFIRMAET**  
**BORGE M.N.A.**  
*[Signature]*  
**MARTIN KJELLSSEN**  
 advokat

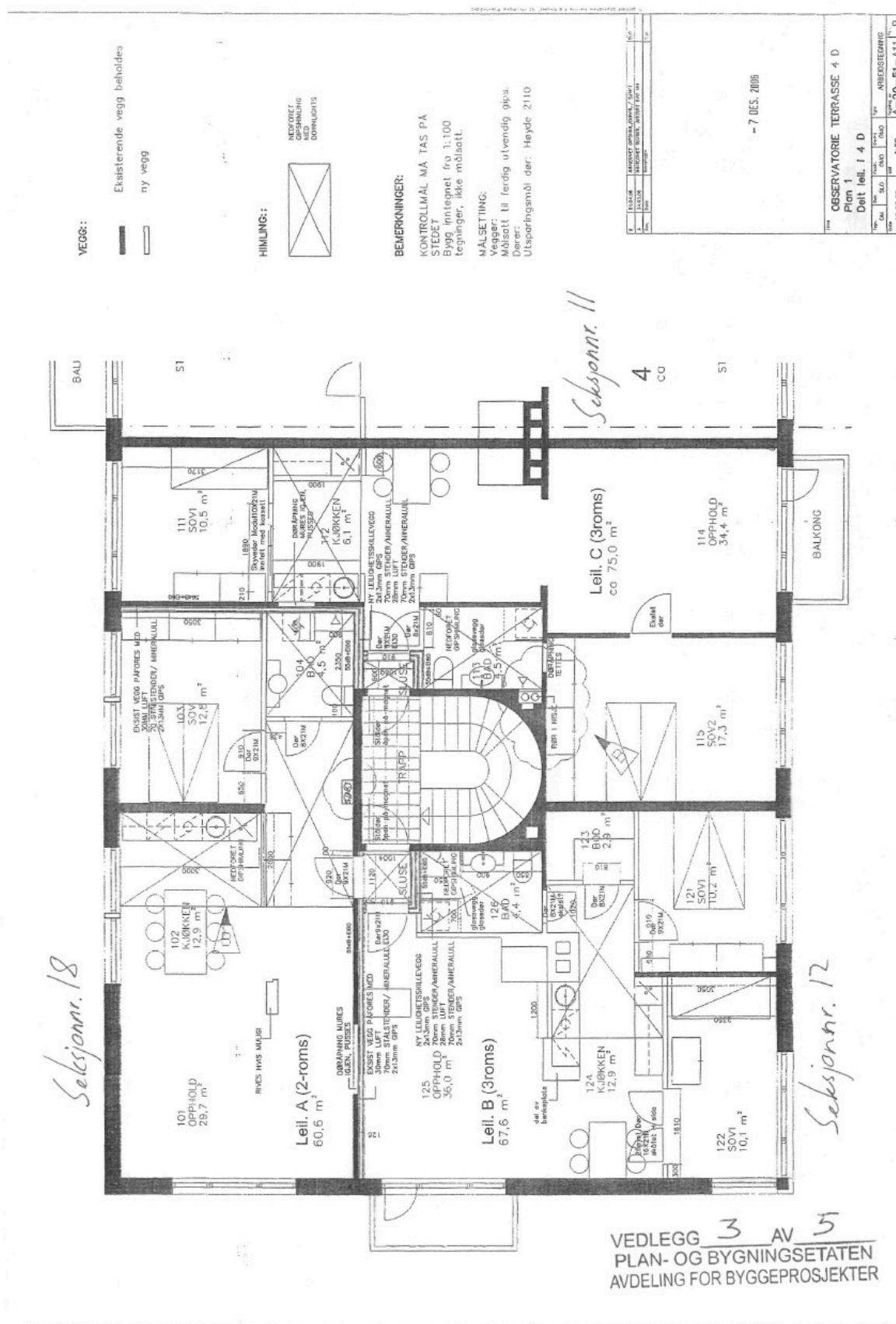
31/0807

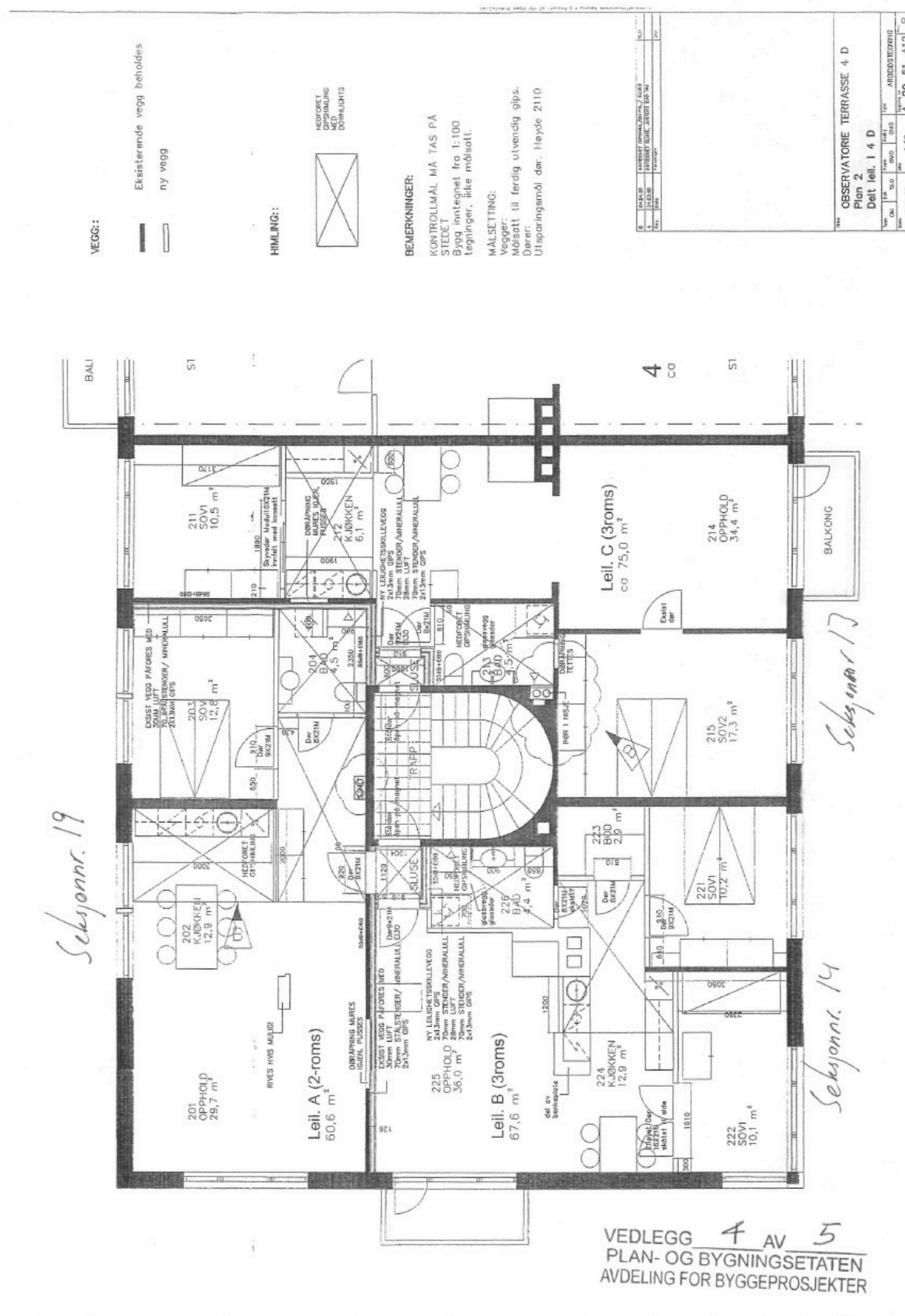


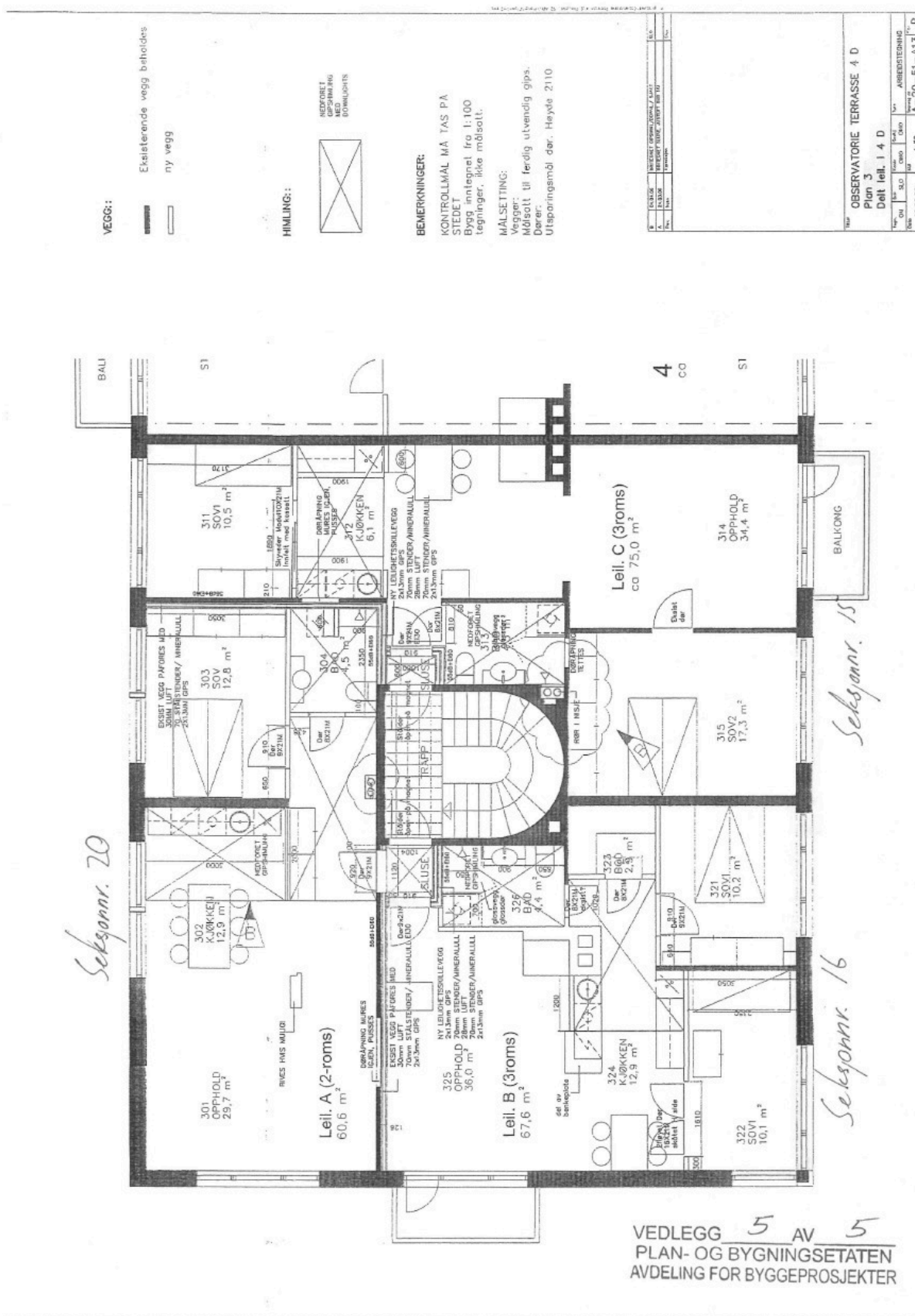














Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO

[!\*\*\*department.email\*\*\*!]

22 12 90 00



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen?  
Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



#### Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



#### HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**



# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persienn** 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.

## 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Observatorie terrasse 4D 0254 OSLO  
Matrikkel: Gnr 211, bnr 201, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold      ☐ Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

|                                                  | Sum: | Sign: |
|--------------------------------------------------|------|-------|
| Egenkapital:                                     |      |       |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) |      |       |
| Til sammen:                                      |      |       |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig.      ☐ Bankinnskudd      ☐ Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

**Budgiver**

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet







## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

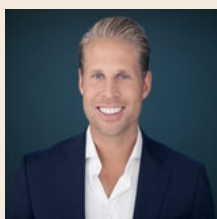
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



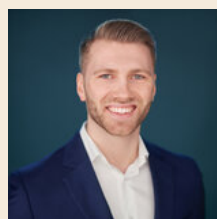
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Vemund V. Thorkildsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Nordvik Frogner  
v.thorkildsen@nordvikbolig.no  
454 74 565



### Vetle Thon Ellingsen

Eiendomsmegler MNEF  
Nordvik Frogner  
v.ellingsen@nordvikbolig.no  
469 47 815

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:

